令和　７年（ケ）第　　２３０号

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　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　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 場　所	令和　８年　１月２１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　８年　２月　４日　午前１０時３０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　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	25, 900, 000 20, 720, 000	一括	5, 180, 000	120, 921	33, 912
1	19, 050, 000				
2	6, 850, 000				

備考	

物　件　目　録

１	所　　　在	名古屋市熱田区三番町
	地　　　番	９２０番
	地　　　目	宅地
	地　　　積	１７１．９０平方メートル
２	所　　　在	名古屋市熱田区三番町　９２０番地
	家屋　番号	９２０番
	種　　　類	居宅
	構　　　造	軽量鉄骨造瓦葺２階建
	床　面　積	１階　　　８４．０６平方メートル ２階　　　７３．１１平方メートル

令和　7年（ケ）第　　230号

物　件　明　細　書

令和　7年11月　4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　7年（ケ）第　　230号

物　件　目　録

1　所　　　在	名古屋市熱田区三番町	
地　　　番	９２０番	
地　　　目	宅地	
地　　　積	１７１．９０平方メートル	
2　所　　　在	名古屋市熱田区三番町　９２０番地	
家屋　番号	９２０番	
種　　　類	居宅	
構　　　造	軽量鉄骨造瓦葺２階建	
床　面　積	1階	８４．０６平方メートル
	2階	７３．１１平方メートル

令和 7 年(ケ)第 230 号

令和 7 年 9 月 5 日受理

令和 7 年 10 月 14 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

(執 No. 3)

物　件　目　録

１	所　　在	名古屋市熱田区三番町
	地　　番	９２０番
	地　　目	宅地
	地　　積	１７１．９０平方メートル
	所有者	
２	所　　在	名古屋市熱田区三番町　９２０番地
	家屋　番号	９２０番
	種　　類	居宅
	構　　造	軽量鉄骨造瓦葺２階建
	床　面　積	１階　　８４．０６平方メートル ２階　　７３．１１平方メートル
	所有者	

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　［　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　　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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲		■全部　□
占有者		■債務者兼物件２建物所有者　□
占有状況		■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■債務者兼物件２建物所有者（占有者）　□　（　））の陳述／□提示文書（　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		平成１４年７月５日
最初の契約等	契約日	平成１４年７月５日
	期間	平成１４年７月５日から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　）
	借主	■占有者　□その他の者（　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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
■　債務者兼物件２建物所有者	１　私は、物件２建物の所有者です。物件２建物には、現在私と子どもの２人で住んでいます。 ２　物件１土地の所有者は私の母です。私は、母に対し物件１土地を物件２建物の敷地として使用していることに関し、地代を支払っていません。なお、同人は現在施設に入所しています。 ３　大雨等による水害はありません。 ４　２階の水道の栓がロウで止められていたため、そのロウが熔け水漏れが起こり断熱材が水浸しになりました。それによって１階の洗面室がカビだらけになっています。 ５　過去に２階で小型犬を飼っていました。 ６　十五、六年前にオール電化にして、太陽光システムとIHクッキングヒーター及びエコキュートを設置しましたが、まだそれらの残債務があります。 ７　各部屋に無数の落書きがありますが、子供たちが書いたものです。 ８　現在破産手続を行っています。
■　株式会社ジャックス担当者	（電話による聴取） １　エコキュートとIHクッキングヒーターについては、破産事件で提出した債権調査票のとおりの残債務がありますが、所有権留保の主張はしません。
■　三井住友カード株式会社担当者	（電話による聴取） １　太陽光システムについては、破産事件で提出した債権届出書のとおりの残債務がありますが、所有権留保の主張はしません。

（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２建物は、債務者兼物件２建物所有者の陳述及び現況使用状況等から債務者兼物件２建物所有者が家族と居住し、占有していることが認められた。

2　物件２建物には、一階部分に落書きが散見される上、喫煙により壁紙の黄ばみが見られた。さらに、債務者兼物件２建物所有者の陳述どおり、洗面室は全体的にカビが存在し、一部壁紙の剥がれもあることから、経年相当以上の汚損が見受けられる。

　また、２階部分に関しては、各部屋がほぼ段ボールやペットボトルさらに飲食のゴミなど（一部はゴミ袋に入れられていた）が山積しており、２階の床及び壁紙の状態を確認することはできなかった。

3　物件２建物は、オール電化に伴い太陽光システムとエコキュート及びIHクッキングヒーターが設置されており、各債務が残っているが、債権者からは所有権留保の主張はしないとのことである。

4　物件１土地の境界については北西及び南東の境界杭は確認できたが、その余は確認できなかった。

（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
R7年　9月5日　（金） 9:00　—　9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R7年　9月8日　（月） 9:00　—　9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面等交付申請
R7年　9月9日　（火） 15:00　—　15:30	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、債務者兼物件２建物所有者より聴取
R7年　9月24日　（水） 12:50　—　13:30	物件所在地	立入調査（間取確認）、写真撮影（室内）、評価人同行、債務者兼物件２建物所有者立会・聴取
R7年　9月30日　（火） 9:35　—　9:40	電話	破産申立代理人に対し、債権届送信依頼
R7年　9月30日　（火） 16:55　—　17:00	電話	株式会社ジャックスへ所有権留保の有無の聴取
R7年　10月1日　（水） 14:05　—　14:10	電話	三井住友カード株式会社へ所有権留保の有無の聴取

（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

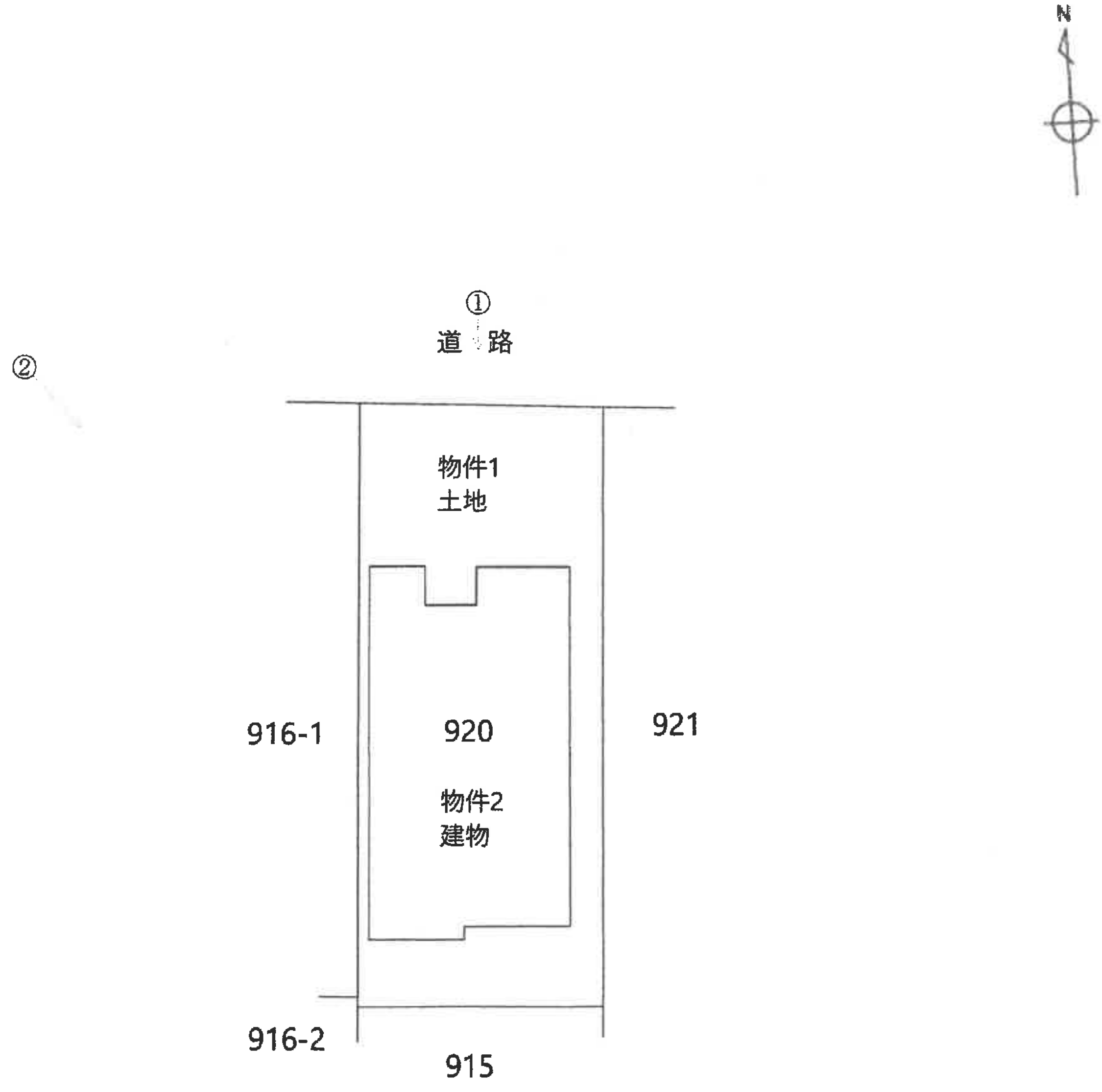
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　令和　　年　　月　　日

目的物件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。

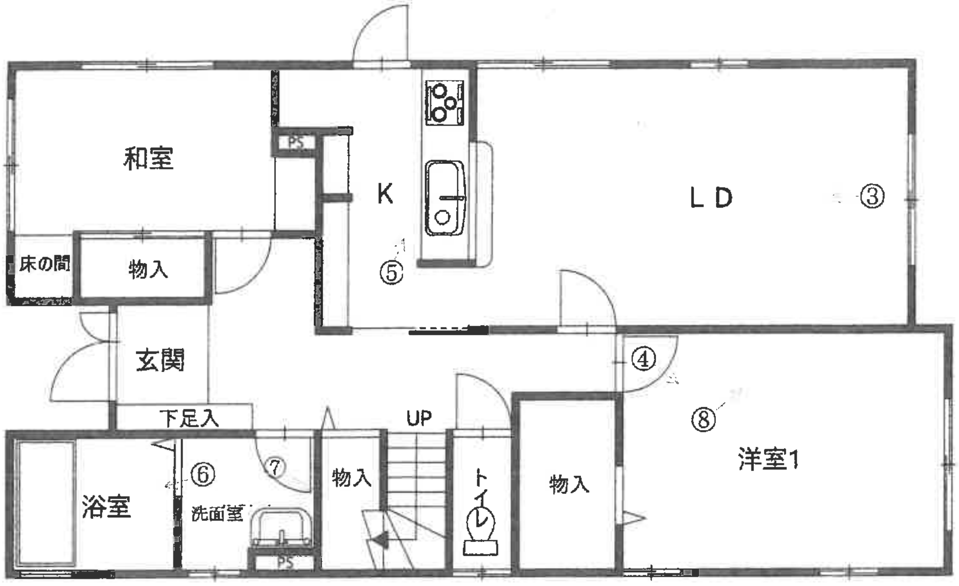
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

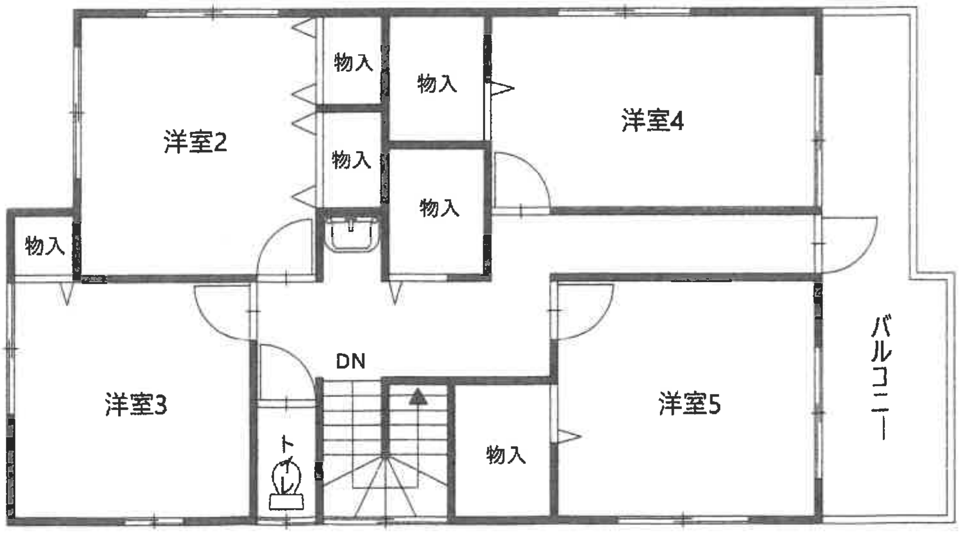


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）



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

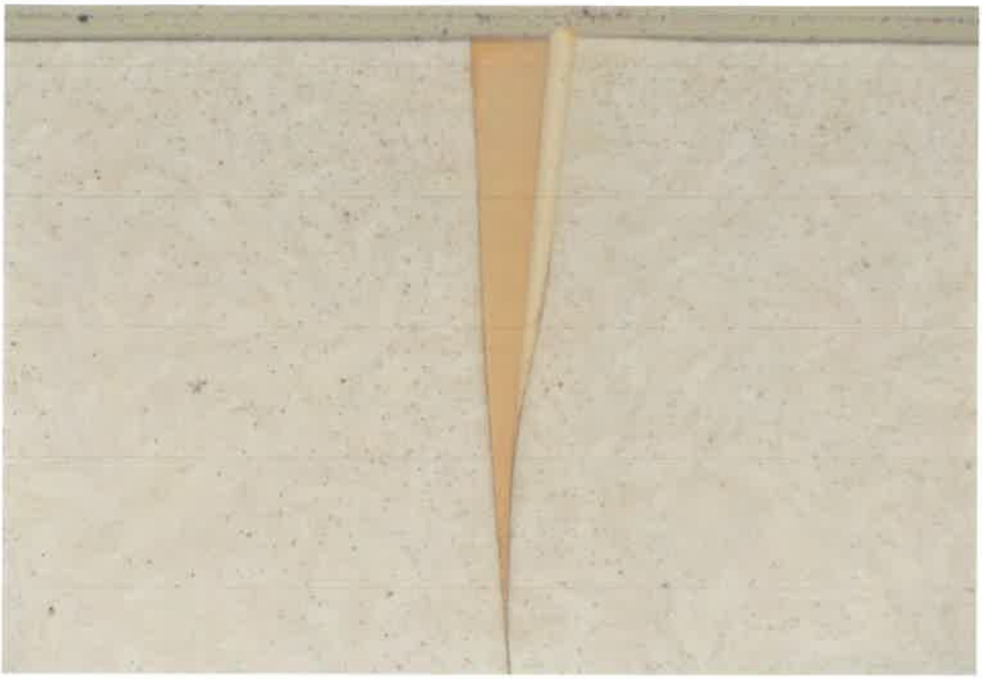
②　物件１土地を含む物件２建物の外観

③　リビング・ダイニング

④　洋　室1

⑤ キッチン

⑥ 浴 室



⑦　洗面室のカビと壁紙の剥がれの状況

⑧　洋室１壁紙への落書きの状況

令和７年　（ケ）第２３０号
令和７年　　９月１６日受　　理
令和７年　　９月２４日現地調査
令和７年　１０月２２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

佐藤　和徳

第１　評価額

一　括　価　格	
金　２５，９００，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１９，０５０，０００　円
物件２（建物）	金　６，８５０，０００　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	名古屋市熱田区三番町 ９２０番 宅地 １７１．９０平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市熱田区三番町　９２０番地 ９２０番 居宅 軽量鉄骨造瓦葺２階建 １階　　８４．０６平方メートル ２階　　７３．１１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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">地下鉄名港線「東海通」駅　北東方　道路距離約750m
（附属資料「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">一般住宅が主として建ち並ぶ中、共同住宅、営業所等が散見される住宅地域</td></tr>
<tr><td>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)</td><td>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</td><td>市街化区域
準工業地域
60%
200%
準防火地域
居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
絶対高31m高度地区、緑化地域
宅地造成等工事規制区域
大規模集客施設制限地区</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="2">地積　171.90㎡
間口　約8.5m、奥行　約20m
形状　長方形</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="2">物件１の土地は、北側で幅員約4.5mの舗装市道とほぼ等高にて接面している。
（建築基準法第42条1項1号の道路）</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件１の土地は、物件２の建物の敷地として利用されている。
物件１の土地の北側は道路を挟んで一般住宅及び未利用地、東側は店舗兼住宅、南側は一般住宅、西側は駐車場である。</td></tr>
<tr><td>供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)</td><td colspan="2">上水道　あり
ガス配管　引込可
下水道　あり</td></tr>
<tr><td>土壌汚染の可能性の調査</td><td colspan="2">土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和48年まで遡って調査した結果、以前は一般住宅等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
・本件土地は津波災害警戒区域内に存する。
・本件土地は名古屋市洪水・内水・高潮ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。
・都市ガスについて、関係人聴取内容によると以前は使用していたが、現在は建物がオール電化のため使用していない。</td></tr>
</table>

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14年7月5日新築 経 過 年 数　　　　約 23 年 経済的残存耐用年数　　約 7 年
仕　　　様	構　造　軽量鉄骨造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　電気、水道 その他　オール電化、太陽光発電設備あり
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　　６ＬＤＫ （附属資料６　建物間取図（概略）のとおり）
品　　　等	普通
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	・関係人聴取内容によると15～16年前に太陽光発電設備の設置に伴い、オール電化建物に改築したとの事である。 ・太陽光発電設備等に係る所有権留保の可能性については、現況調査報告書参照。 ・１階の洗面の天井及び内壁でカビによる汚れ、クロスの捲れが見られた。 ・２階は全体的に動産類が散乱していた。特に、洋室５は部屋へ入ることが困難なほど空のペットボトル、飲食のごみ等が山積していた。 ・内壁の各所で落書きが見られた。 ・建築年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。

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	180,000	1.00	171.90	0.90	27,850,000

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 名古屋熱田-2

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
181,000円／㎡	×	107.3／100	×	100／100	×	100／108	＝	180,000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：なし
◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：なし
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	220,000	157.17	0.18	6,220,000

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7年／（経済的残存耐用年数7年＋経過年数23年）｝］×（１－観察減価等30％）＝ 0.18

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	27,850,000	0.10	場所的利益	2,790,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	27,850,000	−2,790,000		0.95	0.8	19,050,000
2	6,220,000	+2,790,000	0	0.95	0.8	6,850,000
一括価格（合計）						25,900,000

ウ　占有減価修正：必要なし。
エ　市場性修正：保守管理の状況が劣るため、市場滞留期間の長期化リスクを考慮した。
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

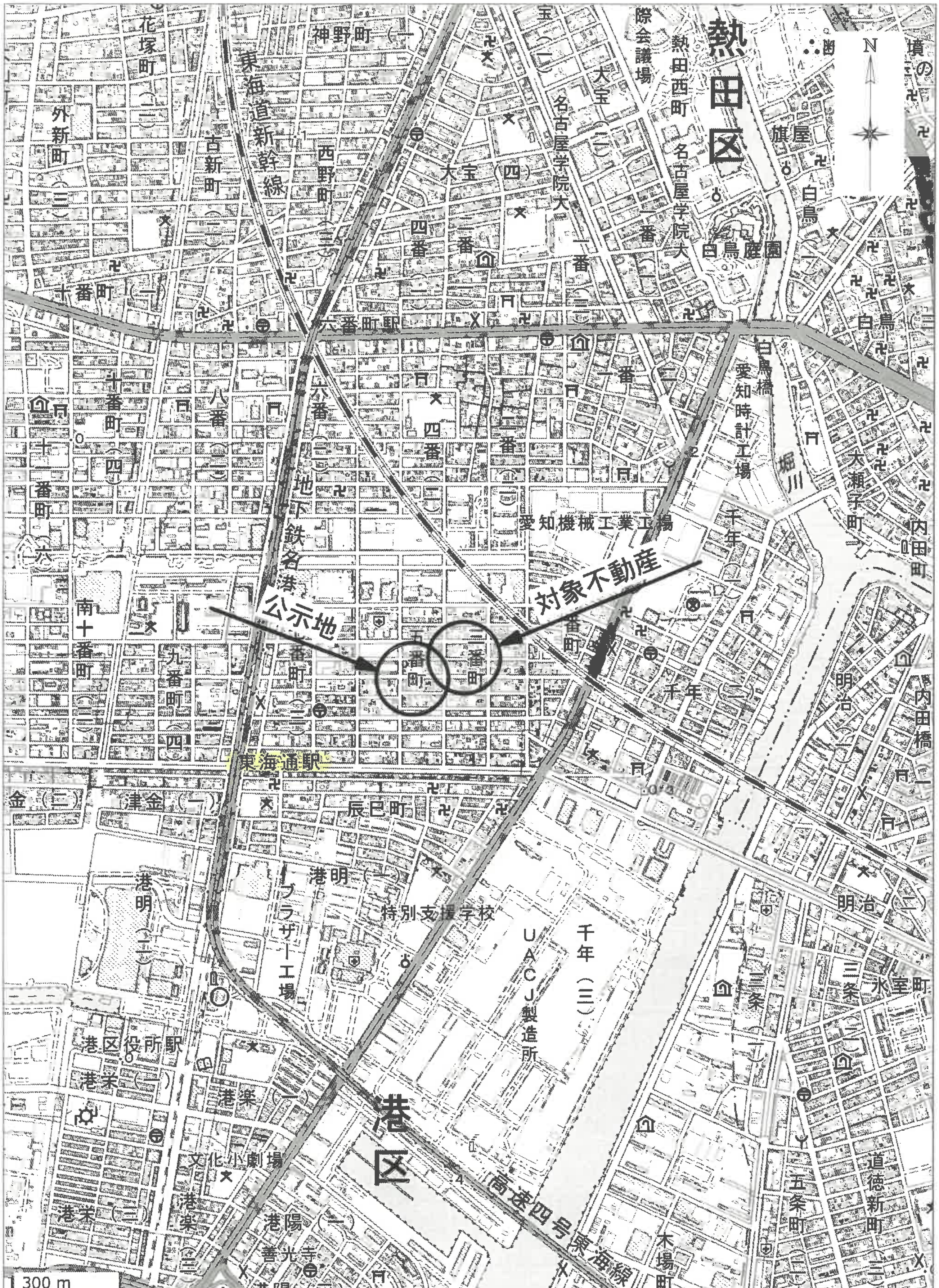
地価公示価格（名古屋熱田-2）

所　　　　在：名古屋市熱田区五番町１１１７番外
価　　　　格：181,000円／㎡
位　　　　置：地下鉄名港線「東海通」駅の北東方道路距離約630m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地　　　　積：144㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側幅員9m市道に接面
用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60％、容積率200％）、準防火地域
地 域 の 概 要：小規模住宅が多く中小工場も混在する住宅地域

第７　附属資料

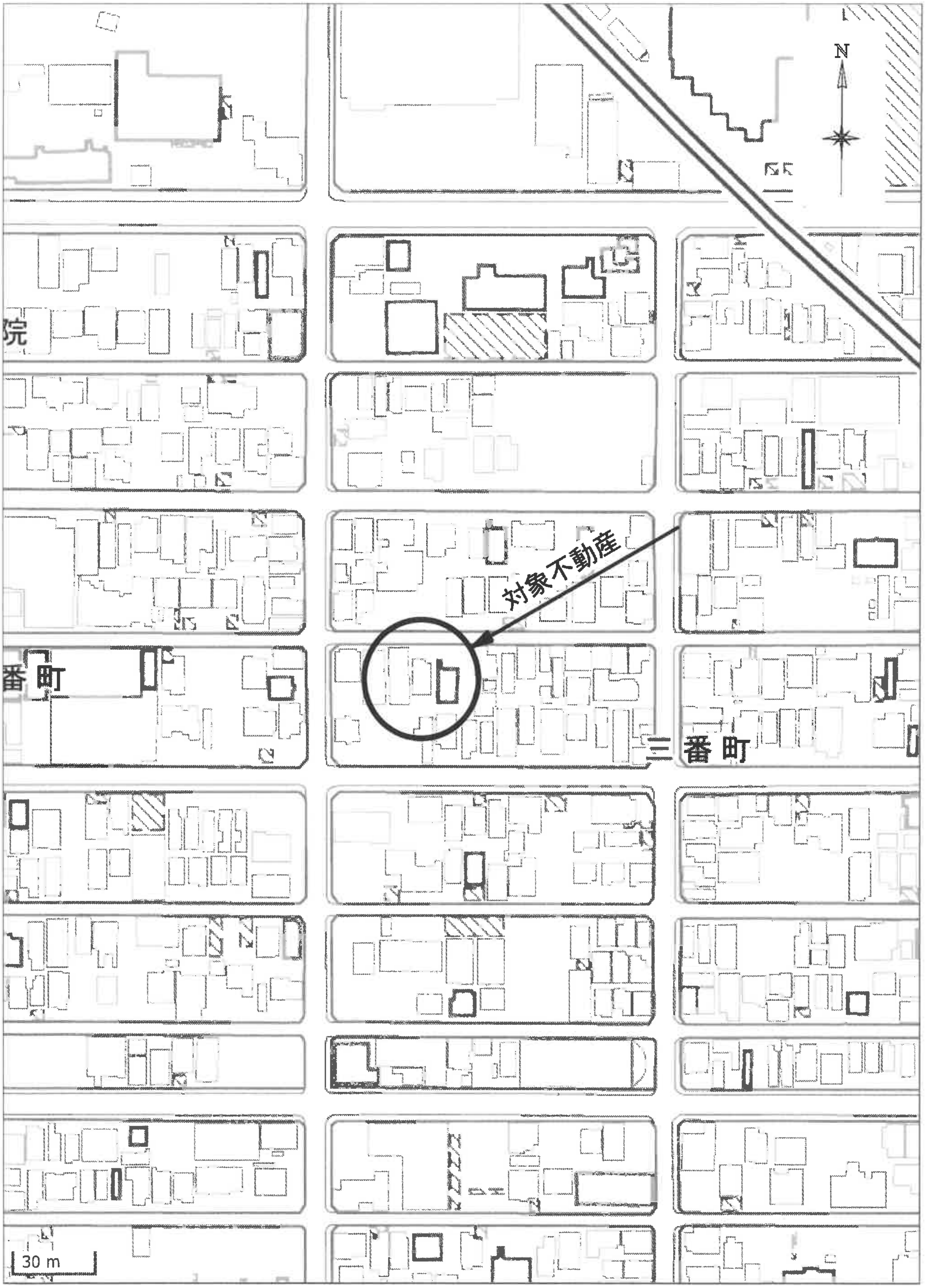
1　位置図
2　付近案内図
3　公図写
4　建物図面・各階平面図写
5　土地建物配置図（概略）
6　建物間取図（概略）
7　現況写真

位置図



国土地理院「地理院地図」

付近案内図



国土地理院「地理院地図」

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。

地番区域見出	三番町

請求部分	所在	名古屋市熱田区三番町		地番	920番
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。
（名古屋法務局熱田出張所管轄）
令和7年7月16日
東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

請求番号：10-1
(1/1)

登記年月日：平成14年7月8日

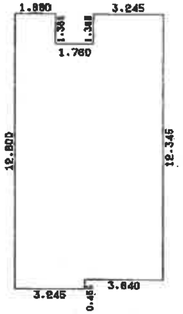
[redacted] 1202623 [redacted]

各階平面図

家屋番号	920番
建物の所在	名古屋市熱田区三番町920番地

建物図面

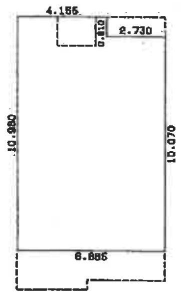
1 階



求積表

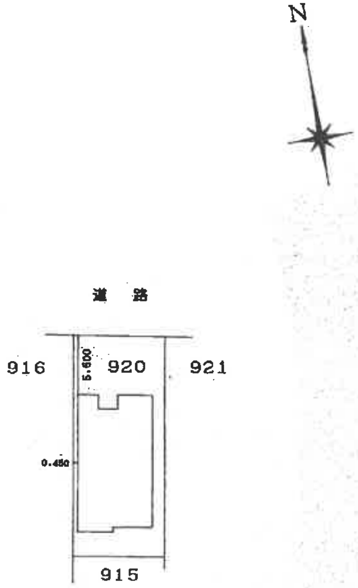
1.365	×	3.245	=	4.429425
1.365	×	1.880	=	2.566200
10.980	×	6.885	=	75.597300
0.455	×	3.245	=	1.476475
		合計		84.069400
		床面積		84.06 ㎡

2 階



求積表

0.910	×	4.155	=	3.781050
10.070	×	6.885	=	69.331950
		合計		73.113000
		床面積		73.11 ㎡



1.7.-8 処理

A4判に縮小

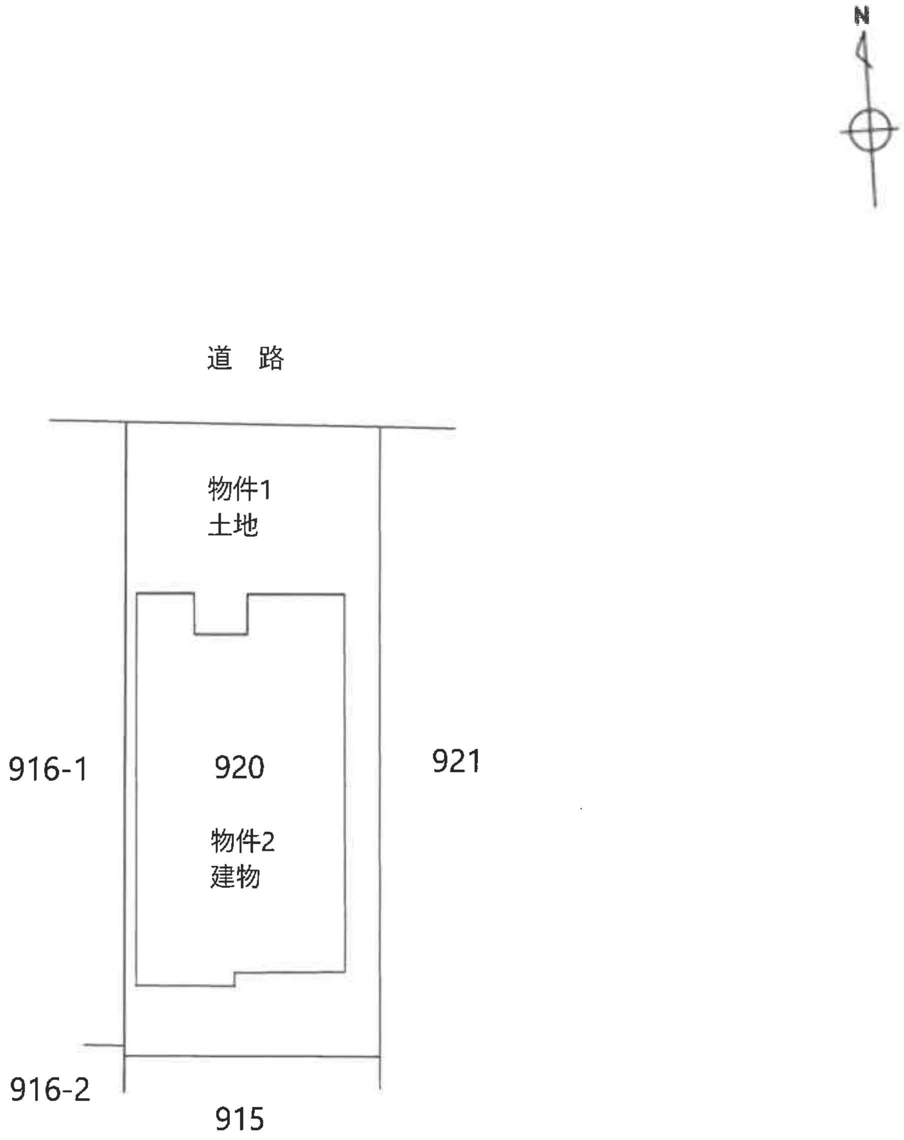
(会員専用) 作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

([redacted]用紙)

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7月16日
東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

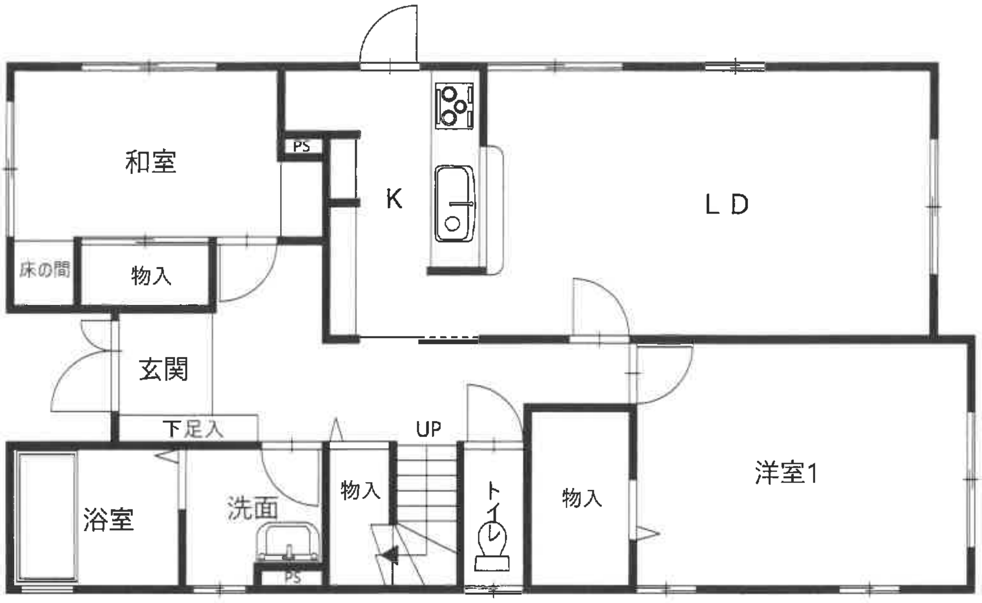
請求番号：10-2

令和7年（ケ）第230号
土地建物配置図（概略）

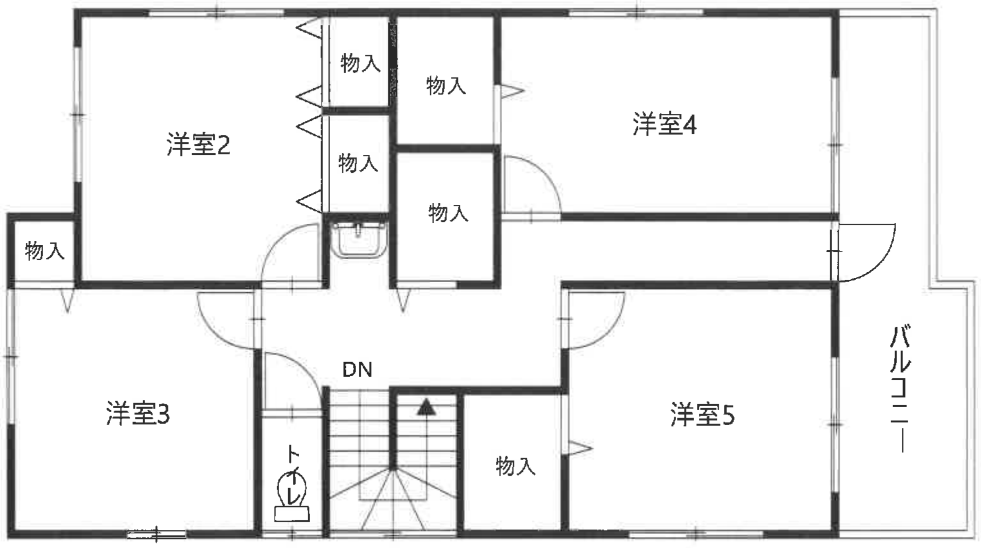


S ＝1/250

令和7年（ケ）第230号
建物間取図（概略）



1階



2階

現況写真

①

②