

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月13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 2 月 4 日から 令和 8 年 2 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 1 8 日 午前 9 時 3 0 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 3 月 4 日 午前 1 0 時 3 0 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 2 月 2 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 5 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 月 1 3 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	21,630,000 17,304,000	一括	4,326,000	131,192	33,567
1	870,000				
2	3,520,000				
3	17,240,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市港区船頭場二丁目
 地 番 516 番
 地 目 宅地
 地 積 49.58 平方メートル

- 2 所 在 名古屋市港区船頭場二丁目
 地 番 517 番
 地 目 宅地
 地 積 201.00 平方メートル

- 3 所 在 名古屋市港区船頭場二丁目 517 番地
 家屋 番号 517 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 46.42 平方メートル
 2 階 41.34 平方メートル



物件明細書

令和 7年11月12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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 名古屋市港区船頭場二丁目 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区船頭場二丁目 |
| | 地 番 | 5 1 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名古屋市港区船頭場二丁目 5 1 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 1 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 4 2 平方メートル
2 階 4 1 . 3 4 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 70 号

令和 7 年 5 月 15 日受理

令和 7 年 8 月 13 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市港区船頭場二丁目 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49. 58 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区船頭場二丁目 |
| | 地 番 | 5 1 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201. 00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名古屋市港区船頭場二丁目 5 1 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 1 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46. 42 平方メートル
2階 41. 34 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、2				
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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3				
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

(関係人の陳述等用)

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 物件3建物は、債務者兼所有者が建てたもので、20代くらいの債務者兼所有者の子供が1人で住んでいましたが、1年くらい前からは誰も住んでいません。 2 物件1、2土地には雑草がたくさん生えており、火事になると困るので、早く雑草を刈ってほしい。

(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3建物及びその敷地である物件1及び2土地は、ライフラインの停止、債務者兼所有者宛の大量の郵便物及び室内には一切の目的外動産類がないことから、債務者兼所有者が空き家の状態で占有しているものと認められる。なお、近隣居住者の陳述では、1年くらい前までは債務者兼所有者の子供が1人で居住していたようである。
- 2 物件3建物は、令和2年2月27日新築で、室内は家具等による床の傷や壁紙の変色もなく、経過年数5年にしては新築に近い良い状態である。
- 3 物件2土地の南西角の境界杭は確認できなかったが、同所にある電柱は物件2土地内に設置されているものと思われる。
- 4 物件2土地西側の道路は、幅員約2.1メートルであり、大型車の通行は非常に困難である。

(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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 5月14日 (水) 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 5月16日 (金) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各交付申請
R7年 6月6日 (金) 11:10 — 11:30	物件所在地	物件確認、写真撮影（外観）、占有状況確認
R7年 7月10日 (木) 13:00 — 13:30	物件所在地	物件1及び2土地の形状調査、写真撮影（外観）、 立入調査中止、評価人同行
R7年 7月28日 (月) 11:40 — 12:20	物件所在地	立入調査（間取確認）、写真撮影（室内）、近隣居 住者から聴取、評価人同行
R7年 8月4日 (月)	郵便	住民票交付申請

(特記事項)

■ 令和7年 7月10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、解錠技術者に解錠を着手させたが、解錠技術者が解錠できなかったため調査日を延期した。

■ 令和 7年 7月28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

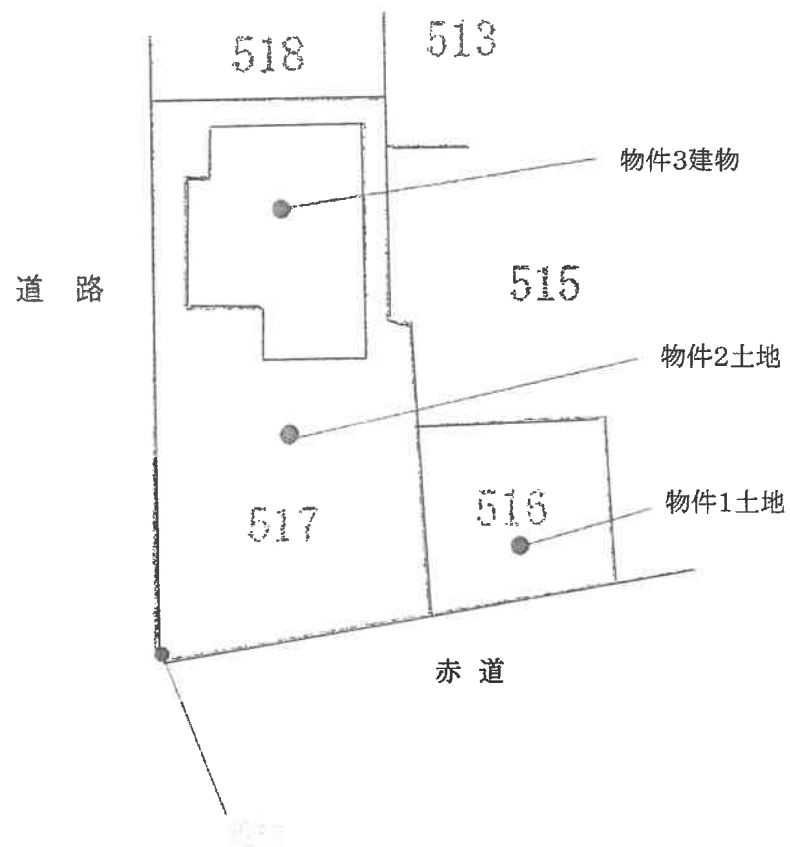
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和 年 月 日

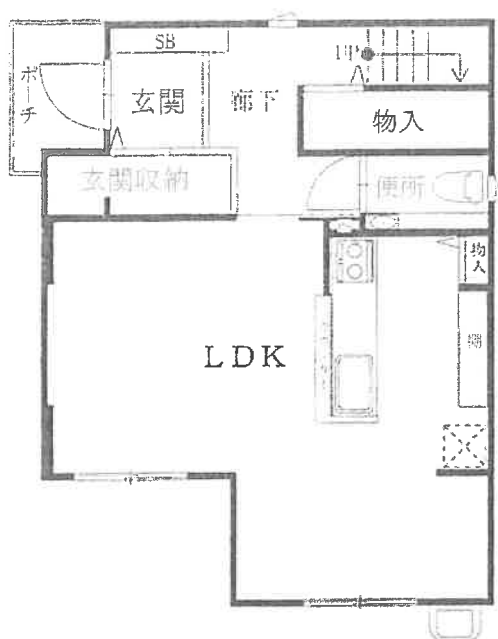
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

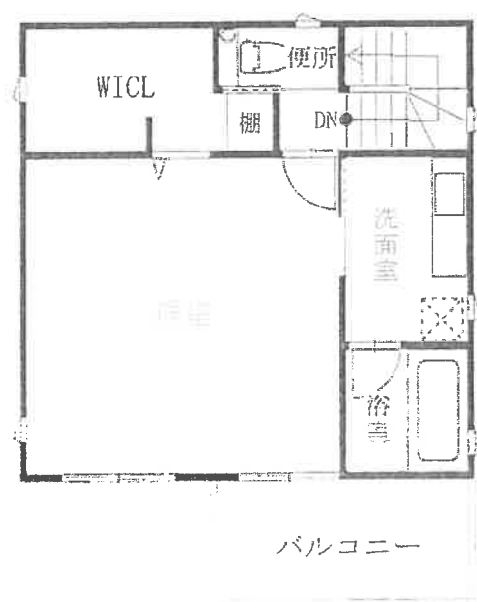
土地建物位置関係図(概略)



建物間取図(概略)



1 階



2 階



① 物件1及び2土地を含む物件3建物の外観



② 物件1及び2土地を含む物件3建物の外観



③ リビング・ダイニング



④ 洋 室



⑤ 洗面室



⑥ 浴室

令和7年（ケ）第70号
令和7年5月21日受理
令和7年7月28日外現地調査
令和7年8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

一括価格		
金 21,630,000 円		
内訳価格		
物件1(土地)	金 870,000 円	
物件2(土地)	金 3,520,000 円	
物件3(建物)	金 17,240,000 円	

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積	名古屋市港区船頭場二丁目 516番 宅地 49.58m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	名古屋市港区船頭場二丁目 517番 宅地 201.00m ²	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市港区船頭場二丁目 517番地 517番 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 46.42m ² 2階 41.34m 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, 2）

位 置 ・ 交 通	近鉄名古屋線「伏屋」駅の南方 道路距離約2.8km あおなみ線「港北」駅の西方 道路距離約3.3km 名古屋市営バス「日ノ出橋」停留所の北方 道路距離約620m （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、医院や寺院等も見られる街区未整備の地域	
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 絶対高31m高度地区、緑化地域、大規模集客施設制限地区、特定都市河川新川流域、津波災害警戒区域、宅地造成等工事規制区域、第2種臨海部防災区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積 250.58㎡ 間 口 西側 約21m、 奥 行 約9.3m～約17.3m 形 状 不整形	
接 面 道 路 の 状 況	西側は現況幅員約2.1m舗装市道（福田2号線）、南側は現況幅員約1.7m～2.1m舗装道路（市道認定のない赤道）にそれぞれ概ね等高に接面。 各道路は建築基準法第42条第2項道路であり、建物建築に際してセットバックが必要である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3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 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	昭和34年、44年、55年頃の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は農地及び住宅等の敷地で、令和2年2月本件建物の敷地となり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	○ 隣接不動産の状況は、東側に一般住宅、西側道路を介して建設中建物、南側道路を介して一般住宅、北側に一般住宅である。 ○ 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、内水氾濫、高潮において浸水想定区域に該当する。 ○ 名古屋市役所公表の浸水実績図によると、平成12年9月東海豪雨、平成20年8月末豪雨において浸水区域に該当する。 ○ 南西端にある電柱は敷地内に設置されている可能性が高い。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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2年2月27日新築 経 過 年 数 約5年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約25年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング外 内 壁 ビニールクロス貼外 天 井 ビニールクロス貼外 床 フローリング外 設 備 水道、下水、ガス そ の 他 エネファーム 燃料電池ユニット：メーカー Panasonic、型番 NA-0719ARS-KB、貯湯ユニット：メーカー Panasonic、型番 NAFT-C19ARSAWC
床 面 積（現 況）	登記事項証明書記載面積と同じく、1階46.42㎡、2階41.34㎡、合計87.76㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り （附属資料No.6 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○ 築後経過年数が5年と短く、内装等は比較的美観を維持している。その他、目に付いた劣化等は以下の通り。 ・ LDKと洋室1の壁スイッチの一部が配線されておらず、コードが剥き出しになっている箇所が見られた。 ○ 間取りの特徴は以下のとおりである。 ・ 大手ハウスメーカーの建物である。 ・ 1LDKで、ファミリー向けが多い一戸建住宅と比べ部屋数が少ない。 ・ トイレは1階と2階にある。浴室・洗面所は2階に設置されている。 ・ LDKと洋室1の西側壁に間接照明が設置されている。 ・ 玄関と階段下に収納スペースがある。 ・ 建物南側の外壁に200Vのコンセントが設置されている。 ○ 令和元年12月3日に建築確認済証（第H31確認建築CI東海A02511号）が、令和2年2月27日に検査済証（第H31確済建築CI東海A02511号）がそれぞれ交付されている。

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, 2）

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	62,400	0.87	49.58	0.95	2,560,000
2	62,400	0.87	201.00	0.95	10,370,000
合計			250.58		12,930,000

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-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 94,200 \text{ 円/㎡} \times & 100 / 100 \times & 100 / 100 \times & 100 / 151 = & 62,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：街路条件 1.20 × 交通接近条件 1.05 × 環境条件 1.20 × 行政条件 1.00 = 1.51

イ 個別格差：方位(西) 1.01 × 角地 1.03 × 不整形 0.90 ×
要セットバック(電柱の減価含む) 0.93 = 0.87

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を5%と評価した。

(2) 建物価格（物件3）

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
3	303,000	87.76	0.71	18,880,000

ウ 現価率：

主である建物

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年} + \text{経過年数 } 5 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 15\%) = 0.71 \end{aligned}$$

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	2,560,000	0.50	法定地上権	1,280,000
2	10,370,000	0.50	法定地上権	5,190,000
合 計				6,470,000

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の判定

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	2,560,000	－ 1,280,000		0.85	0.80	870,000
2	10,370,000	－ 5,190,000		0.85	0.80	3,520,000
3	18,880,000	＋ 6,470,000	0	0.85	0.80	17,240,000
一括価格（合計）						21,630,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：敷地に対し建物規模が小さく、土地建物の状態が適合していないため、市場流通性が低下することを考慮し減価を行った。

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(名古屋港-8)

所 在：名古屋市港区小賀須3丁目627番
価 格：94,200円／m²
位 置：あおなみ線「港北」駅の西方 道路距離約3.1km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：130m²
供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水
接 面 街 路：北 6.5m 市道
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅を主に、共同住宅等も見られる住宅地域

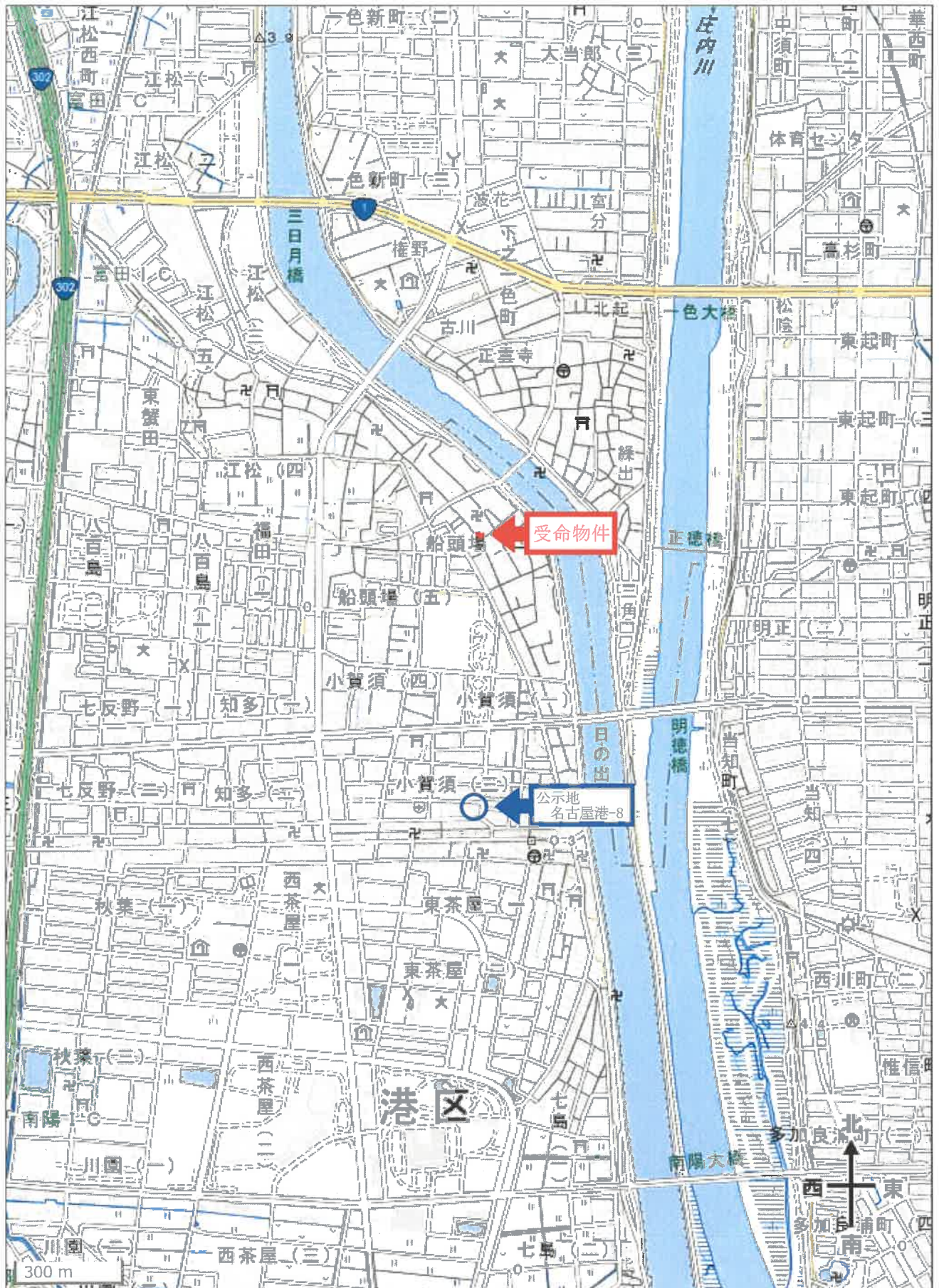
第7 附属資料

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

以 上

位置図

地理院地図 GSI Maps



付近案内図





(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。



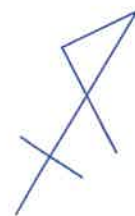
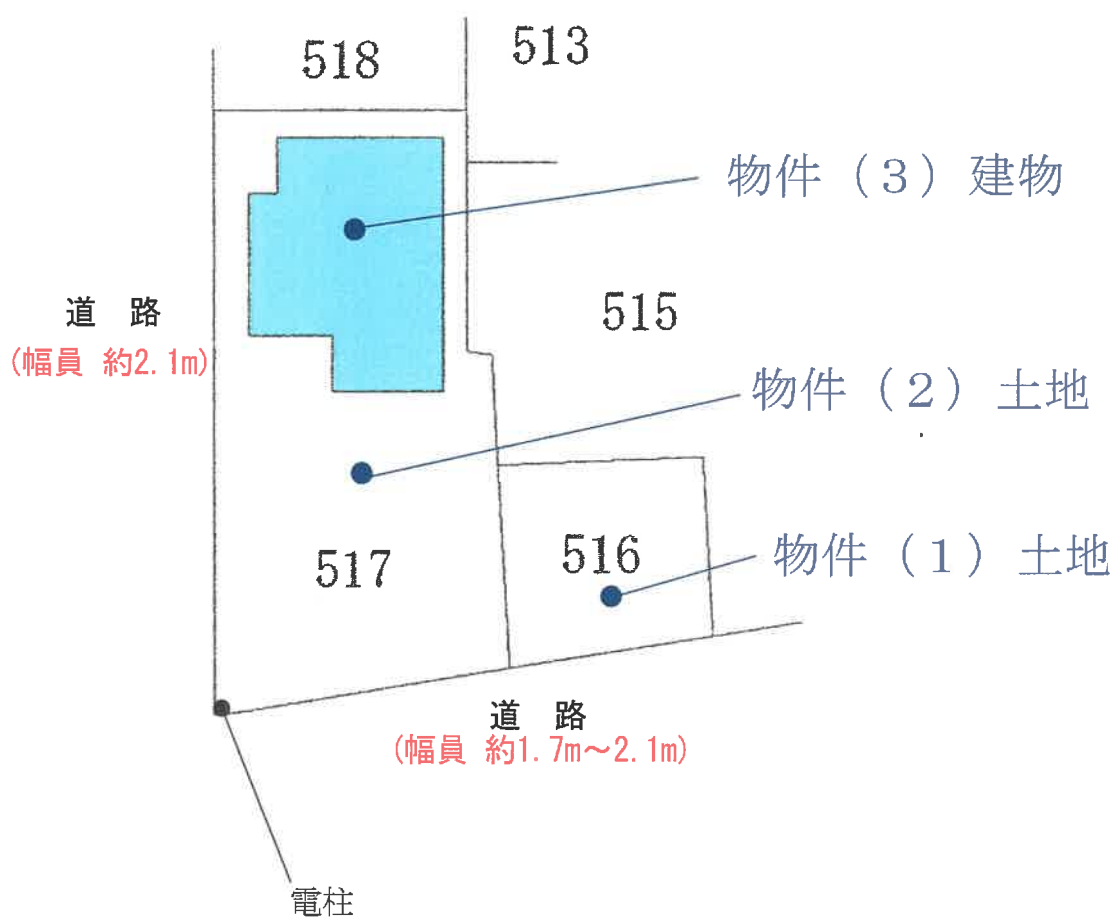
請求部	所在	名古屋市港区船頭場二丁目				地番	517番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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3月6日
東京法務局

土地建物配置図 (概略)

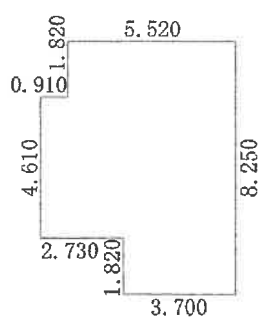
1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



S=約 1 / 250

各階平面図写

1階

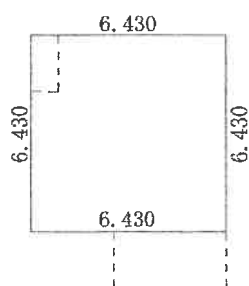


求 積 表

3.700×1.820	$=$	6.734000
6.430×4.610	$=$	29.642300
5.520×1.820	$=$	10.046400

合 計	46.422700
床面積	46.42 m ²

2階



求 積 表

6.430×6.430	$=$	41.344900
----------------------	-----	-----------

合 計	41.344900
床面積	41.34 m ²

作 成 者

(令和 2 年 2 月 28 日作成)

縮 尺

1 / 250

建物間取図 (概略)



1 階



2 階



S=約 1 / 100

現況写真

受命物件



受命物件

