

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12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月18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 3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 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25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 8年 1月13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	19,210,000 15,368,000	一括	3,842,000	116,003	27,574
1	3,670,000				
2	15,540,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中村区長戸井町四丁目 | | |
| | 地 番 | 36番10 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 47.30平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区長戸井町四丁目 36番地10 | | |
| | 家屋 番号 | 36番10 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 16.04平方メートル | |
| | | 2階 | 28.15平方メートル | |
| | | 3階 | 31.88平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3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】

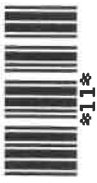
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

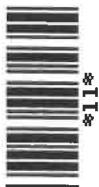
《 注 意 書 》

- 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 | 名古屋市中村区長戸井町四丁目 | |
| | 地 番 | 36番10 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 47.30平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区長戸井町四丁目 36番地10 | |
| | 家屋 番号 | 36番10 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 16.04平方メートル |
| | | 2階 | 28.15平方メートル |
| | | 3階 | 31.88平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 197 号

令和 7 年 8 月 7 日受理

令和 7 年 9 月 1 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中村区長戸井町四丁目 | | |
| | 地 番 | 36番10 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 47.30平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区長戸井町四丁目 36番地10 | | |
| | 家屋 番号 | 36番10 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 16.04平方メートル | |
| | | 2階 | 28.15平方メートル | |
| | | 3階 | 31.88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 ☒ 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という)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 ☐ 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住居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 平成 年() 第 号 └ 保管開始日 平成 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 ☒ 配置図のとおり		

(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
■ A(債務者兼所有者)	1 物件2建物には私が住んでおり、第三者に貸している部分はなく、犬や猫も飼っていません。 2 物件2建物では市の上下水道と都市ガスを使用しています。 3 物件2建物に雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合な箇所はありません。 4 物件1土地は境界で問題になったことはありません。 5 物件1, 2土地建物(以下「本件物件」という。)で事件・事故が起きたことはありません。

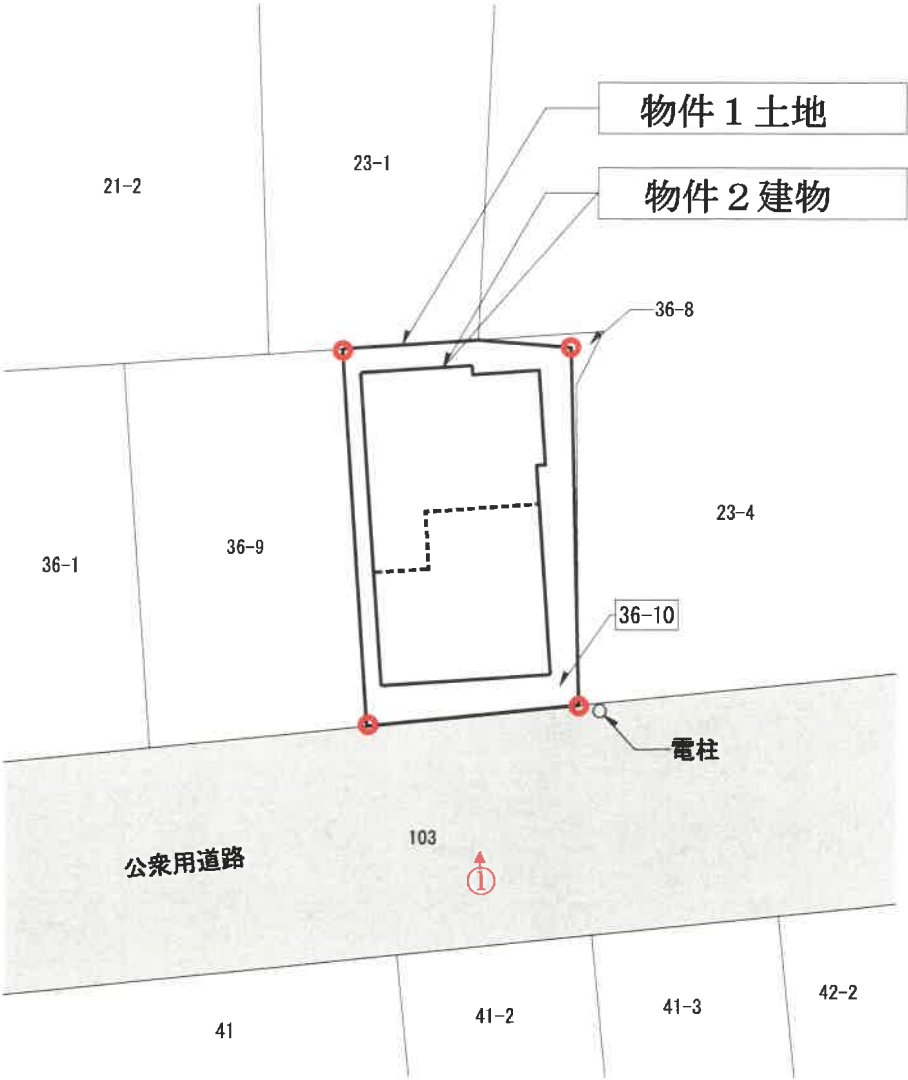
執行官の意見
1 本件物件の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1土地は概ね南側が建築基準法第42条1項1号道路に接面している。 2 物件1土地上に物件2建物が建てられており、同土地のその余の敷地部分は駐車場と庭地である。 3 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。なお、本件物件 について、第三者が占有する徴表が認められなかった。 4 物件2建物の状況については、同建物は築約4年を経過する建物であり、経年に相当する劣化の程度は軽微であると思料する。 5 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図が存在すること、別紙配置図中の赤丸付近に境界標の存在を確認できたことから、明らかになっているものと思料する。また、同土地を現地において概測したところ、その数値は概ね同測量図の数値と一致したので、同土地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8月8日(金) 10:00-10:10 17:00-17:10	名古屋法務局 当庁	公図, 建物図面, 地積測量図申請 Aから事情聴取(電話)
7年8月12日(火) 10:00-10:10	名古屋法務局 当庁	土地・建物登記事項証明書申請 Aに通知書送付
7年8月13日(水) 17:30-17:40	目的物件所在地	目的物件確認, 物件1土地調査, 外観写真撮影
7年8月27日(水) 15:00-15:50	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, Aから事情聴取(評価人同行)
(特記事項) ■ 令和7年8月27日 物件2建物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。適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。 □ 令和 年 月 日 物件 建物は、不在で施錠されていたので、Aから借用した合鍵で解錠し、立会人を立ち会わせて、同建物内に立ち入った。 □		

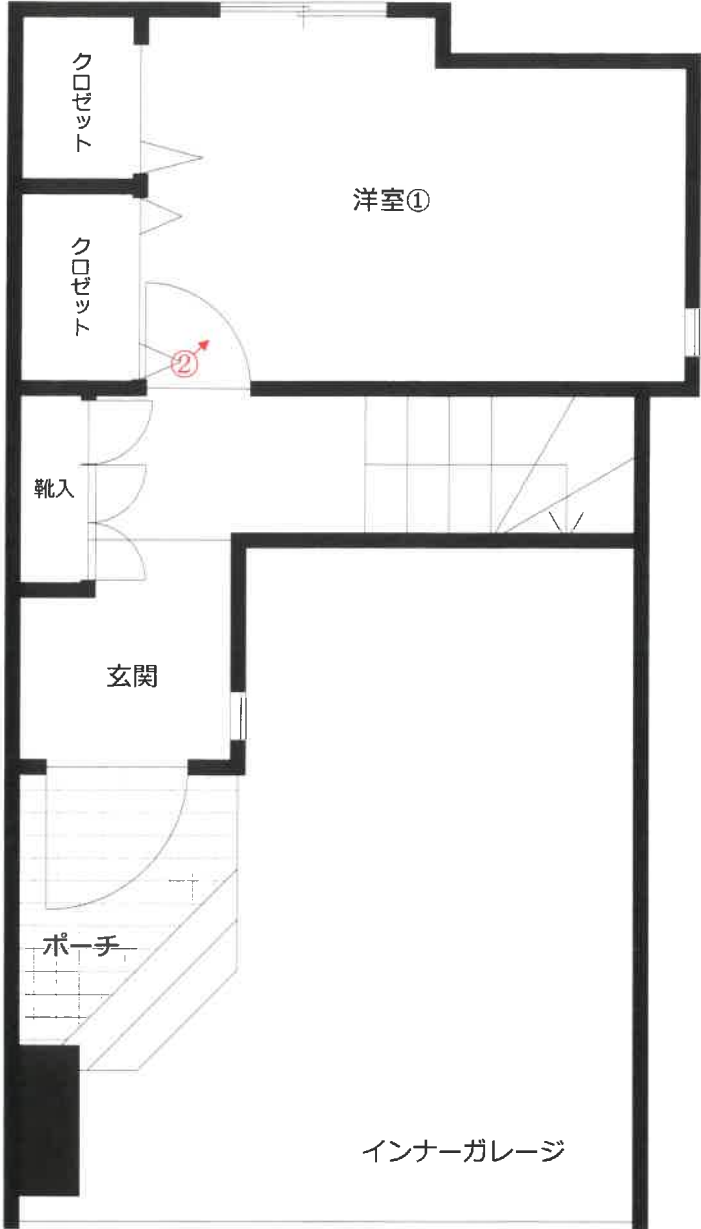
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



※ 〇は境界標を示す。

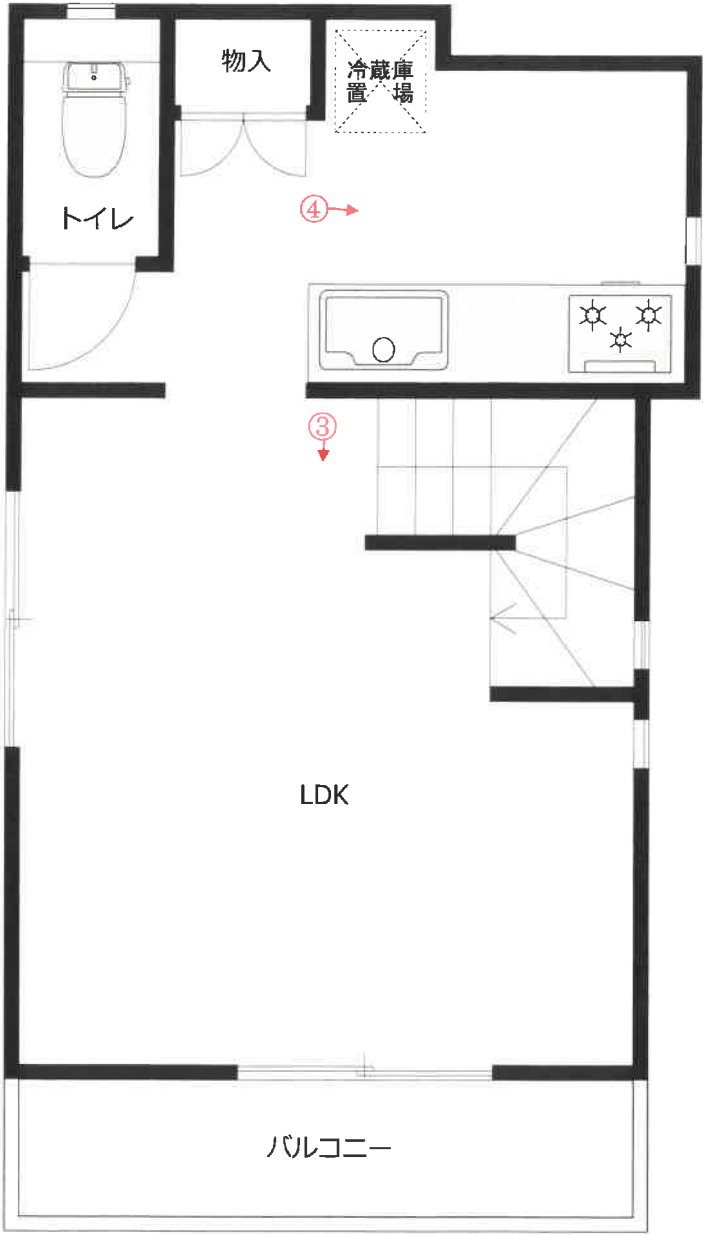
建物間取図（概略）



1 階

(6 枚目)

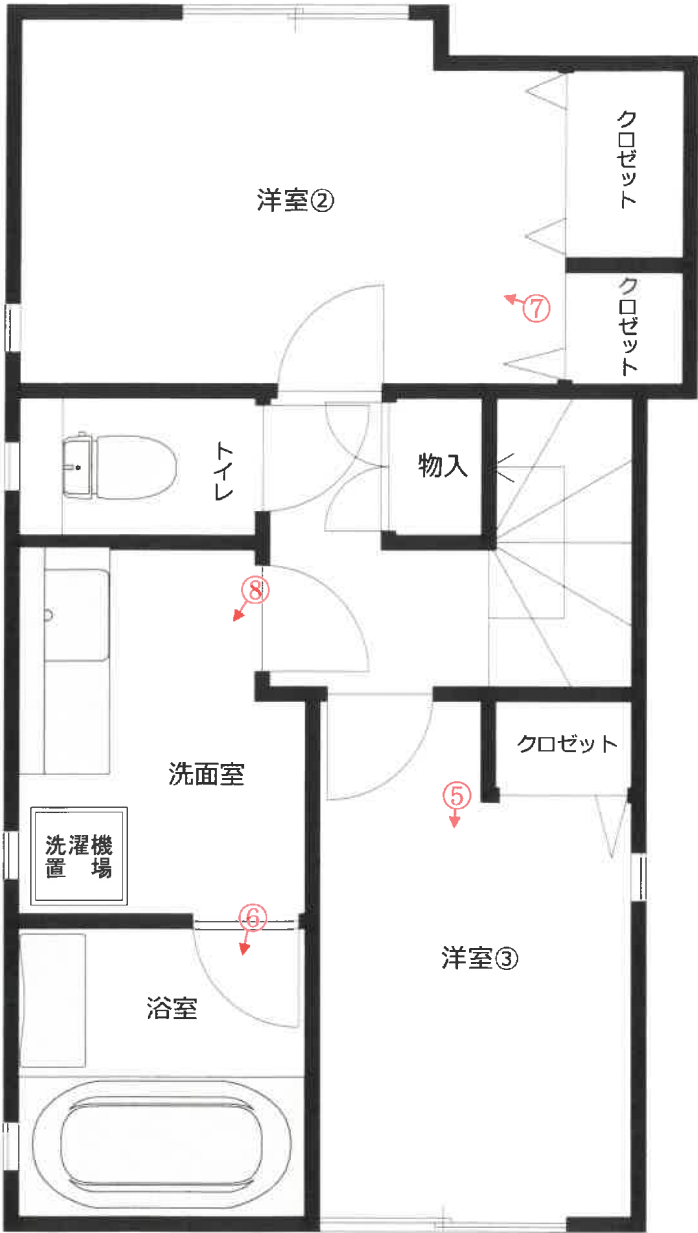
建物間取図（概略）



2 階

(7 枚目)

建物間取図（概略）



3 階

(8 枚目)

写真 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真 2

物件 2 建物

1 階室内(洋室①)



写真 3

物件 2 建物

2 階室内(LDK)



写真 4

物件 2 建物

2 階室内(LDK)



写真5

物件2 建物

3階室内 (洋室③)



写真6

物件2 建物

3階室内(浴室)



写真7

物件2 建物

3階室内(洋室②)



写真8

物件2 建物

3階室内(洗面室)



令和 7 年 (ケ) 第 197 号
令和 7 年 8 月 18 日 受 理
令和 7 年 8 月 27 日 現地調査
令和 7 年 8 月 28 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

松 原 一 隆 印

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 19,210,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土 地)	金	3,670,000 円
物件 2 (建 物)	金	15,540,000 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 6 1 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 5 8 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	名古屋市中村区長戸井町四丁目 36番10 宅地 47.30 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市中村区長戸井町四丁目 36番地10 36番10 居宅 木造スレートぶき3階建 1階 16.04 平方メートル 2階 28.15 平方メートル 3階 31.88 平方メートル	同左
番 号	特 記 事 項		
	特になし。		

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	近鉄名古屋線「黄金」駅 北東方 道路距離 約 350m (附属資料1「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心とする住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区 大規模集客施設制限地区 居住誘導区域内(要安全配慮区域) 都市機能誘導区域内、緑化地域 木造住宅密集地域(米野地区) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地積 47.30㎡ 間口 約 5.0m、奥行 約 9.0m 形状 長方形、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	南側 現況幅員 約 5.3m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地等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	登記記録、過去の住宅地図(昭和46年、昭和56年、平成3年)等の資料から、 本件土地は個人宅の敷地等として利用されており、土壌汚染の蓋然性は低い が、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定 できない。	
特 記 事 項	・名古屋市備え付けのハザードマップ等によると、本件周辺土地は洪水、高潮浸 水想定区域内に該当する。	

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 3 年 7 月 16 日 新築 経 過 年 数 約 4 年 経済的残存耐用年数 約 21 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、ボード等 床 フローリング、クッションフロア等 設 備 電気、水道、ガス、下水 そ の 他 24時間換気システム、浴室暖房乾燥機
床 面 積 （ 現 況 ）	現況床面積は、登記数量とほぼ同じであると判断され、増築等はなされていないものと推測される。
現 況 用 途 等	階 層 3階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 3LDK 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	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	・室内の状況は経年相応で、目立った汚損は見られなかった。

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/㎡)	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	208,000	1.09	47.30	0.95	10,190,000

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 名古屋中村-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 220,000\text{円/㎡} & \times & 102.9/100 & \times & 100/109 & \times & 100/100 & = & 208,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 方位南向き(+9.0)を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、環境条件等は概ね同等と判断した。

イ 個 別 格 差 : 方位南向き(+9.0)を考慮した。

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	308,000	76.07	0.59	13,820,000

ウ 現 価 率 :

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}21\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}21\text{年} + \text{経過年数}4\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.59 \end{aligned}$$

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	10,190,000	0.55	法定地上権	5,600,000

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) $\{(7 \pm \text{イ}) - \text{ウ}\} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	10,190,000	-5,600,000		1.0	0.8	3,670,000
2	13,820,000	+5,600,000	0	1.0	0.8	15,540,000
一括価格 (合計)						19,210,000

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 名古屋中村-12

所 在 : 名古屋市中村区深川町 1 丁目 9 番 2
価 格 : 220, 000円/㎡
位 置 : 近鉄名古屋線「米野」駅 の西方約 450m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 159㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南側5. 5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第二種住居地域、準防火地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が密集する既成住宅地域

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 写真

以 上

付近案内図



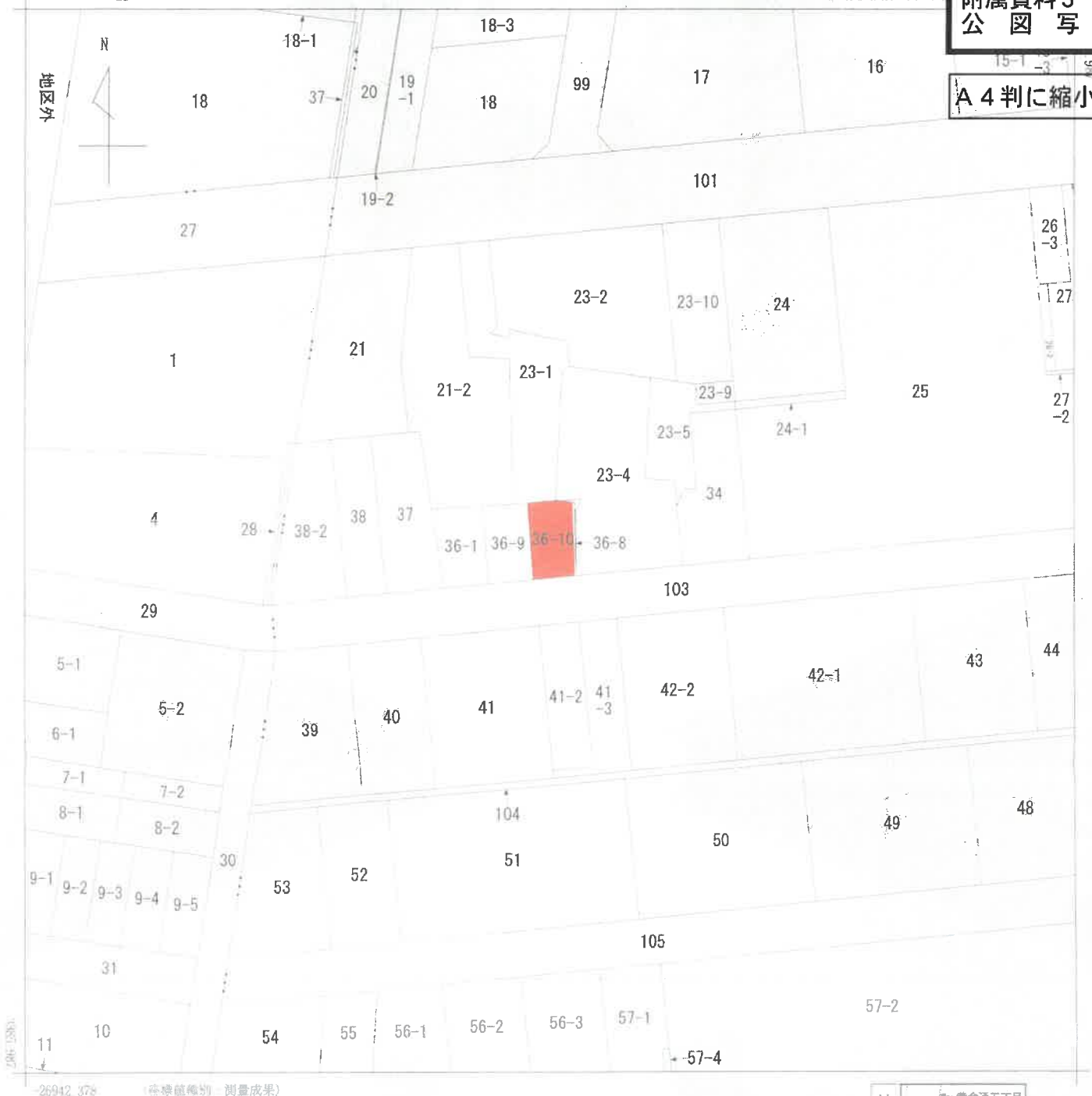
4 36
0 28

26

(座標値種別：測量成

附属資料3
公 図 写

A 4 判に縮小



-26942 378

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
黄金通六丁目
黄金通五丁目
長戸井町
四丁目

請求部	所在	名古屋市中村区長戸井町四丁目				地番	36番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和2年1月31日			備付年月日(原図)	令和2年2月14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。

令和7年6月17日
名古屋法務局

地図整理番号：M67577
(1/1)

登記官

登記年月日：令和3年7月27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。
令和7年6月17日 名古屋法務局

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 36-10

建物の所在 名古屋市中村区長戸井町四丁目36番地10

1階

求積表

2. 230 × 0.228	0.052440
0.228 × 2.275	0.518700
4. 045 × 2.185	0.941225
1. 380 × 1.388	1.905240
計	3.417605

床面積 16.04 m²

2階

求積表

2. 230 × 0.228	0.052440
0.228 × 2.275	0.518700
4. 045 × 2.185	0.941225
計	1.512365

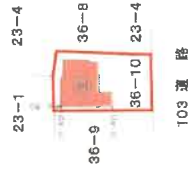
床面積 28.15 m²

3階

求積表

2. 230 × 0.228	0.052440
0.228 × 2.275	0.518700
4. 045 × 2.185	0.941225
計	1.512365

床面積 31.88 m²



A4判に縮小

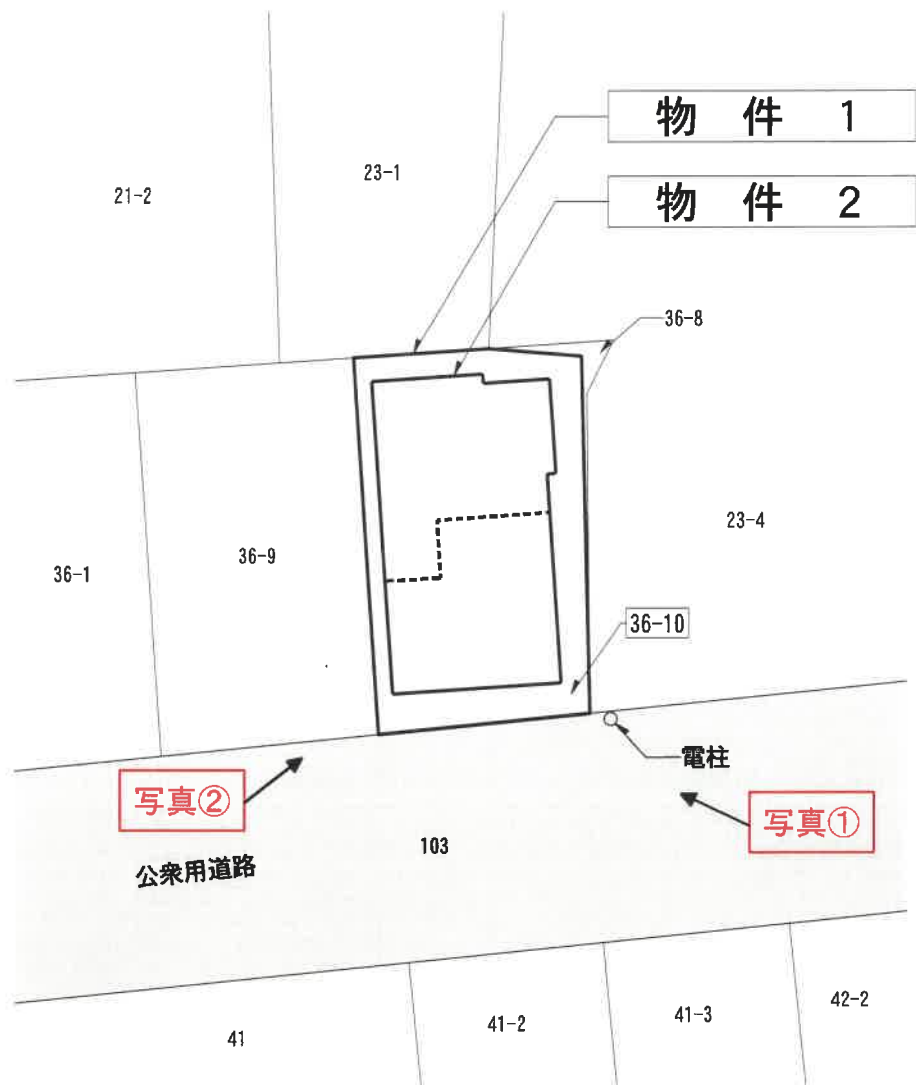
縮尺

申請人

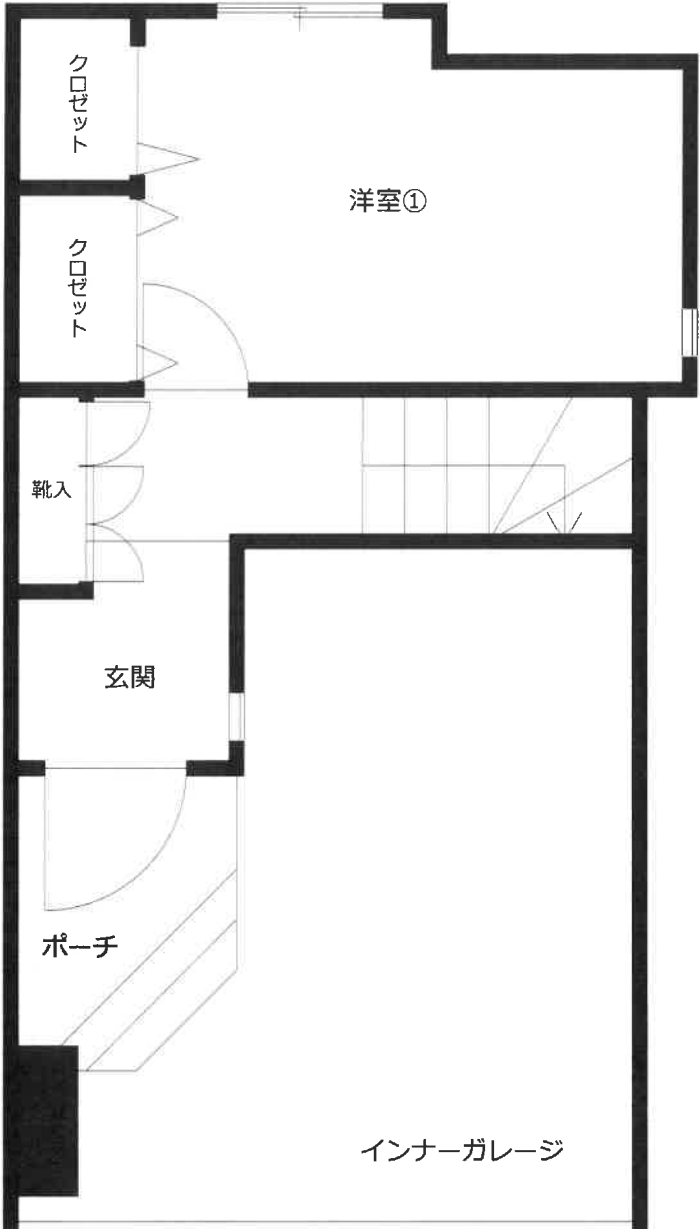
縮尺

作成者

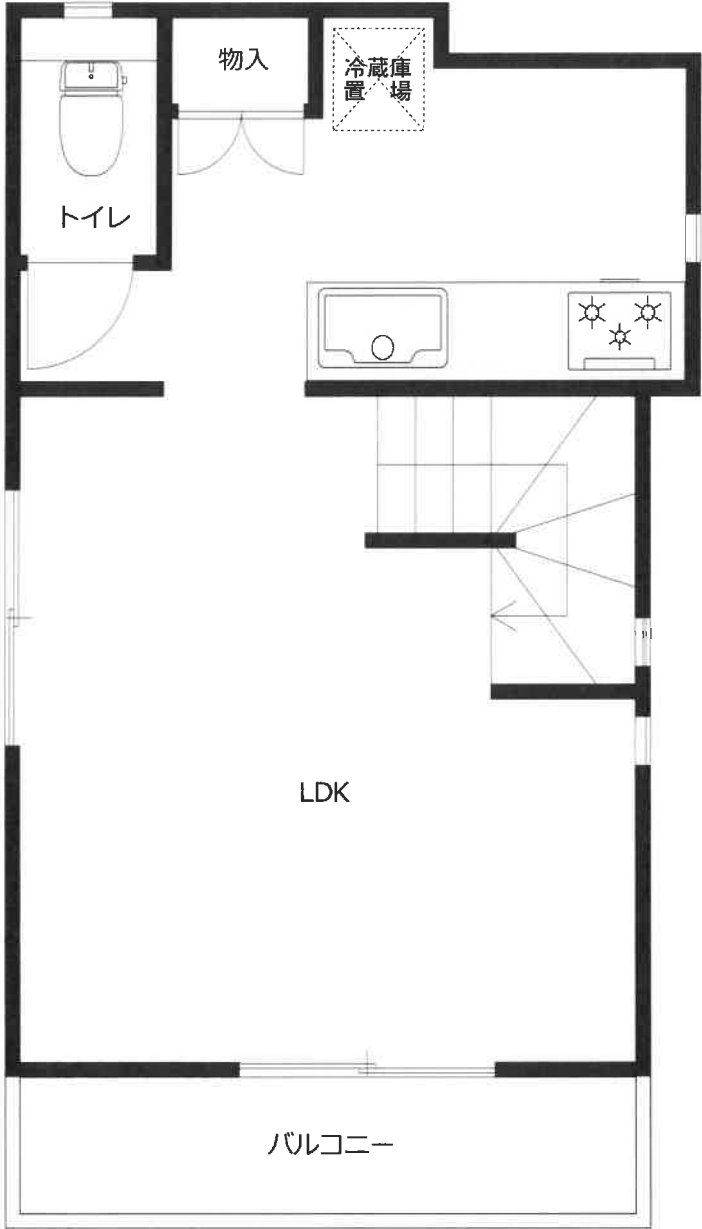
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



建物間取図（概略）



建物間取図（概略）



写真



写真①



写真②