

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17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 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月25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 4月15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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8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 2月17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	22, 320, 000 17, 856, 000	一括	4, 464, 000	139, 176	32, 474
1	4, 060, 000				
2	18, 260, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市南区七条町三丁目 | | |
| | 地 番 | 2番13 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 123.22平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区七条町三丁目 2番地13 | | |
| | 家屋 番号 | 2番13 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.51平方メートル | |
| | | 2階 | 46.17平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年12月22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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市南区七条町三丁目 |
| | 地 番 | 2番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区七条町三丁目 2番地13 |
| | 家屋 番号 | 2番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.51平方メートル
2階 46.17平方メートル |



令和 7 年(㍿)第 278 号

令和 7 年10 月28 日受理

令和 7 年11 月27 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 | 名古屋市南区七条町三丁目 | | |
| | 地 番 | 2番13 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 123.22平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区七条町三丁目 2番地13 | | |
| | 家屋 番号 | 2番13 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.51平方メートル | |
| | | 2階 | 46.17平方メートル | |

(土地・建物用)

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 □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(居宅)を空き家の状態で、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 [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

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	私は、現在、遠方に住んでいるため、調査期日には立ち会うことができません。 物件2建物は、私が退去した後は、離婚した妻が使用していました。 物件2建物の鍵は、元妻が最後は持っていたので、私は持っていません。 元妻は、物件1土地及び同2建物のすぐ近所に実家があります。現在も元妻が物件2建物を使用しているかどうかは、分かりません。

(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、南側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、令和4年10月新築の木造スレートぶき2階建の居宅である。同建物は、まだ新しいことに加え、残置物もほぼない等使用感がなく、傷みや汚損はほとんど見当たらなかった。ただし、空き家であることから、部屋の窓台等、所々に埃はやや溜まっていた。
なお、同1土地上のコンクリートの切れ目付近にはやや雑草が目についたほか、西側隣地から同土地への雑草も見受けられた。
- 3 物件1土地付近に存した金属鋸の状況、付近に設置されたブロック塀の状況、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壌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のほか、物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が空き家の状態で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

(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10月29日 (水) 15:15-15:25	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R7年10月31日 (金) 17:15-17:25	物件所在地	現地確認, 全戸不在につき事務連絡文書差し置き
R7年11月5日 (水) 15:20-15:30	電 話	債務者兼所有者から聴取
R7年11月7日 (金) 12:35-12:45	電 話	債務者兼所有者から聴取及び同人に対し立入調査期日告知
R7年11月12日 (水) 16:15-16:45	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, 評価人同行

(特記事項)

☒ 令和 7 年 1 1 月 1 2 日
 対象物件は, 全戸不在のため, 立会人を立ち会わせて立ち入った。
 解錠業者を同行して臨場した。

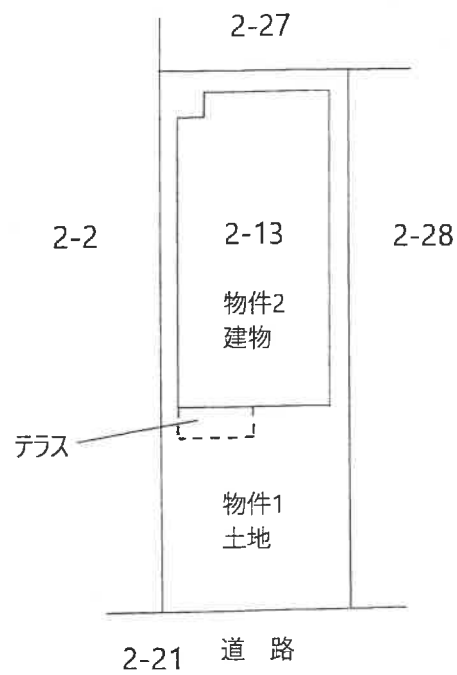
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(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）



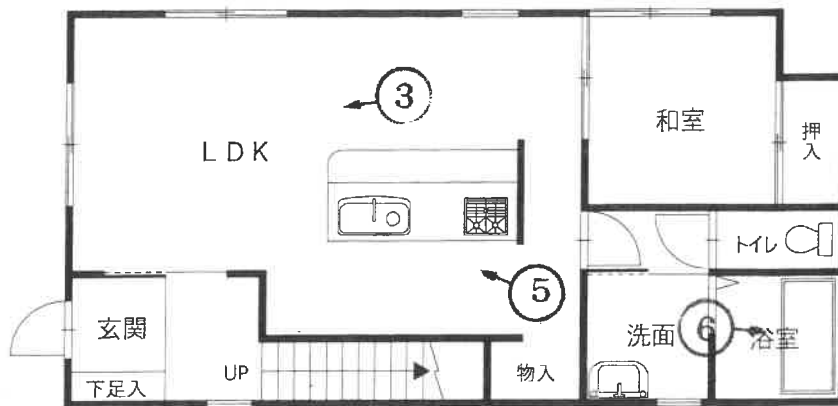
2



1

S=1/250

間取図（概略）



1 階



2 階

①

物件1土地及び同2建物

(南方より撮影)



②

同 上

(北方より撮影)



北側隣地 (2-27)

(8 枚目)

③

リビング・ダイニング



④

洋室 1



(9 枚目)

⑤

キッチン



⑥

浴室



令和7年 (ケ) 第278号
令和7年 10月31日 受理
令和7年 11月12日 現地調査
令和7年 12月11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 22,320,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,060,000 円
物件2 (建物)	金 18,260,000 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	名古屋市南区七条町三丁目 2 番 1 3 宅地 1 2 3 . 2 2 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市南区七条町三丁目 2 番地 1 3 2 番 1 3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 5 7 . 5 1 平方メートル 2階 4 6 . 1 7 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	名鉄常滑線・築港線「大江」駅 北西方 道路距離約1,500m 市営バス「竜宮町」停 南東方 道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後に一般住宅を主として、工場、事業所等が混在する混在住宅地域	
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 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 大規模集客施設制限地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 123.22㎡ 間口 約6.6m、奥行 約18.5m 形状 長方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、南東側で幅員約6.5m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)	
土地の利用状況等	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の土地の北側は未利用地、東側は一般住宅、南側は道路、西側は工場等である。	
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	
土壤汚染の可能性の調査	土壤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、以前は運送会社の敷地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、本件土地は土壤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。	
特記事項	・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。 ・物件2建物の南西側にテラスが設置されている（土地建物配置図（概略）参照）。	

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10月25日新築 経 過 年 数 約 3 年 経済的残存耐用年数 約 27 年
仕 様	構 造 木造2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、畳等 設 備 電気、水道、ガス その他 特になし
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 4LDK (附属資料7 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	・通常使用による経年劣化は認められたが、目視した限り特記すべき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	86,200	1.06	123.22	1.00	11,260,000

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）

都道府県地価調査 港(県)-6

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $93,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/105 \times 100/103 = 86,200\text{円}/\text{㎡}$
 (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：方位 1.05

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位 1.06

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	198,000	103.68	0.81	16,630,000

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27年／（経済的残存耐用年数27年＋経過年数3年）}〕×（1－観察減価等10%）＝0.81

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	11,260,000	0.55	法定地上権	6,190,000

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) $\{ (ア \pm イ) - ウ \} \times エ \times オ$
1	11,260,000	-6,190,000		1.00	0.8	4,060,000
2	16,630,000	+6,190,000	0	1.00	0.8	18,260,000
一括価格（合計）						22,320,000

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

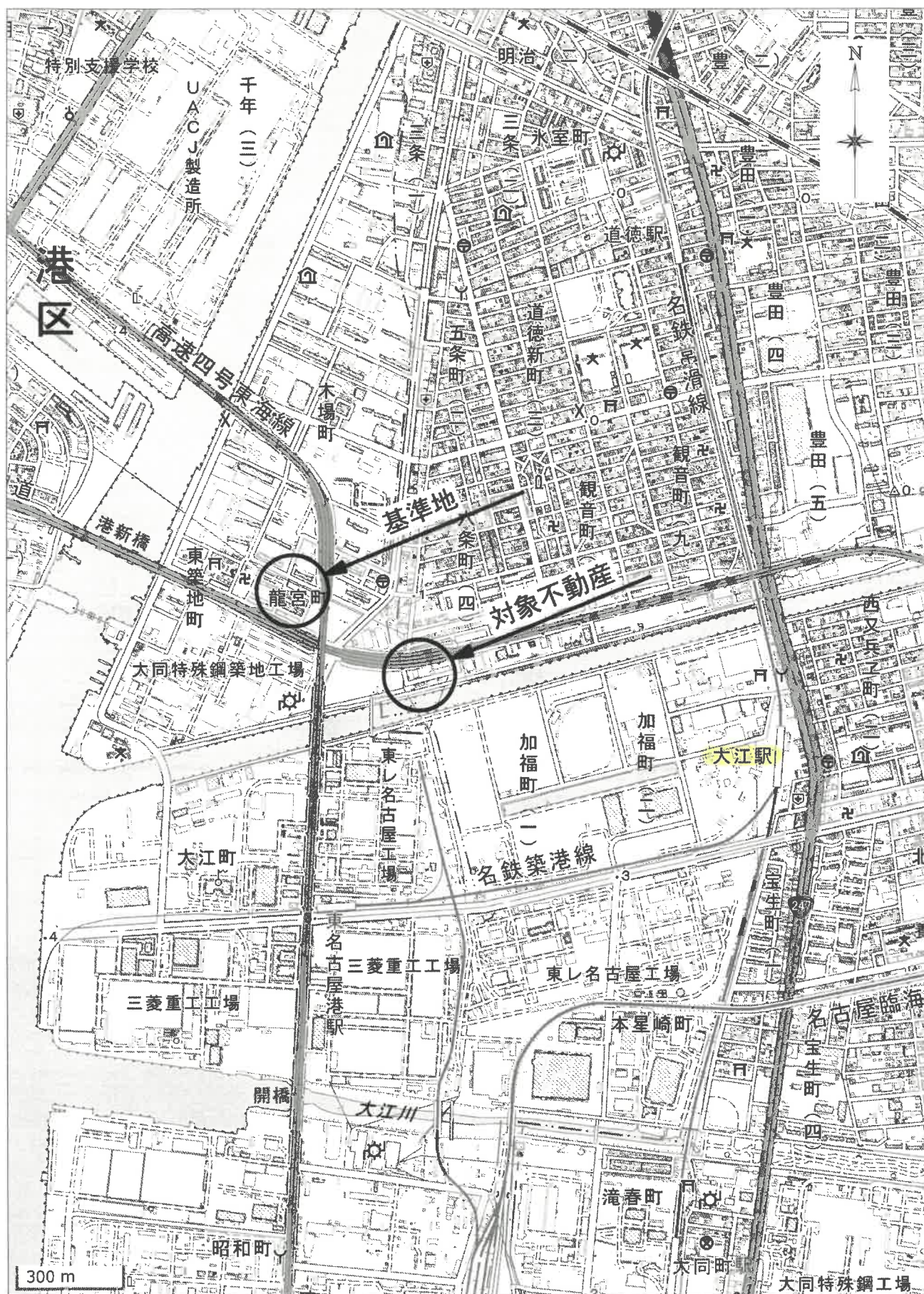
都道府県地価調査価格（港（県）-6）

所 在：名古屋市港区龍宮町1番37
価 格：93,000円／m²
位 置：地下鉄名港線「築地口」駅の南東方道路距離約1,500m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：118m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西側幅員4m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：一般住宅のほかに空地等も見られる住宅地域

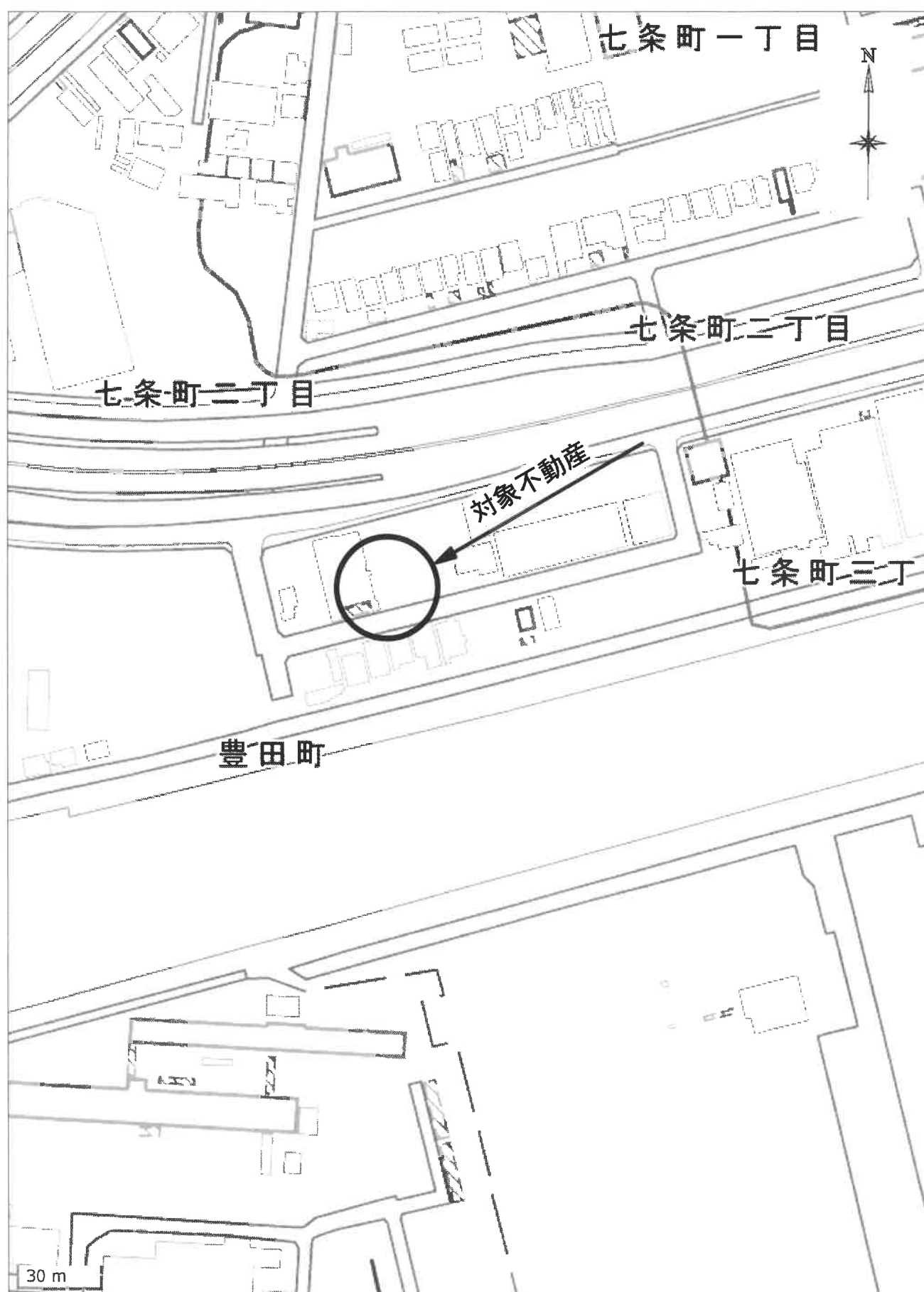
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

位置図



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。

請求部分	所在地	名古屋市南区七条町三丁目			地番	2番13	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	補付年月日 (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。

令和7年5月20日
名古屋法務局熱田出張所

地図整理番号：M73344

(1/1)

登記官

登記年月日：令和4年10月26日

地積測量図

地番 2-13、
2-28ないし2-30

土地の所在 名古屋市南区七条町三丁目

求積表

地番	①2-13					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
A74	-100395.857	-24154.344	10.805	-1084777.234885		
P5	-100394.251	-24147.897	2.132	-214040.543132		
P6	-100376.275	-24152.212	-10.805	1084565.651375		
KA11	-100377.896	-24158.702	-2.132	214005.674272		
			合計	-246.452370		
			合計面積	123.2261850		
			地積	123.22	m ²	

地番	②2-28					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
P5	-100394.251	-24147.897	10.623	-1066468.128373		
P3	-100392.680	-24141.589	1.992	-199982.218560		
P4	-100374.700	-24145.905	-10.623	1066280.438100		
P6	-100376.275	-24152.212	-1.992	199949.539800		
			合計	-240.369033		
			合計面積	120.1845165		
			地積	120.18	m ²	

地番	③2-29					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
P3	-100392.680	-24141.589	10.623	-1066471.439640		
P1	-100391.109	-24135.282	1.990	-199778.306910		
P2	-100373.126	-24139.599	-10.623	1066263.717498		
P4	-100374.700	-24145.905	-1.990	199745.653000		
			合計	-240.376052		
			合計面積	120.1880260		
			地積	120.18	m ²	

地番	④2-30					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
P1	-100391.109	-24135.282	11.595	-1164034.908855		
A72	-100389.296	-24128.004	3.662	-367625.601952		
P81	-100374.232	-24131.620	-4.320	433616.682240		
KA12	-100371.309	-24132.294	-7.979	800862.674511		
P2	-100373.126	-24139.599	-2.958	296903.706708		
			合計	-277.447348		
			合計面積	138.7236740		
			地積	138.72	m ²	

地合計面積 502.3224015 m²

街区基準点の名称及び座標

世界測地系(旧系) 測量年月日：令和4年6月30日

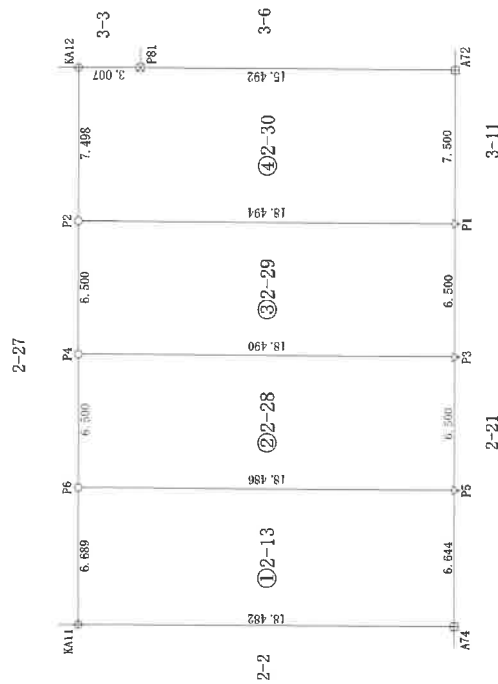
点名	X座標	Y座標	備考
10E04	-100302.694	-24055.610	街区多角点
17基団358.19L	-100373.657	-24226.693	3級基準点

作成者

(令和4年10月17日作成)

申請人

縮尺 1/250



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
⊕	金 属 釘
□	金 属 標
▽	刻 み
⊗	プラスチック杭
○	計 算 点

登記年月日：令和5年5月30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5月20日 名古屋法務局築田出発所

登記簿

建物図面

家屋番号 2番13

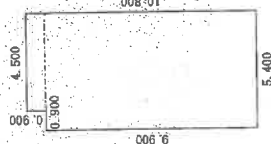
建物の所在 名古屋市南区七条町三丁目 2番地13

各階平面図

1階

求積表

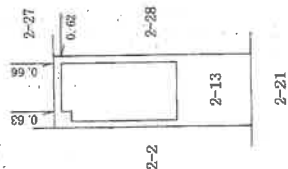
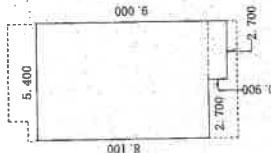
$4.500 \times 0.900 =$	4.050000
$5.400 \times 9.900 =$	53.460000
計	57.510000
床面積	57.51㎡



2階

求積表

$5.400 \times 8.100 =$	43.740000
$2.700 \times 0.900 =$	2.430000
計	46.170000
床面積	46.17㎡



作成者

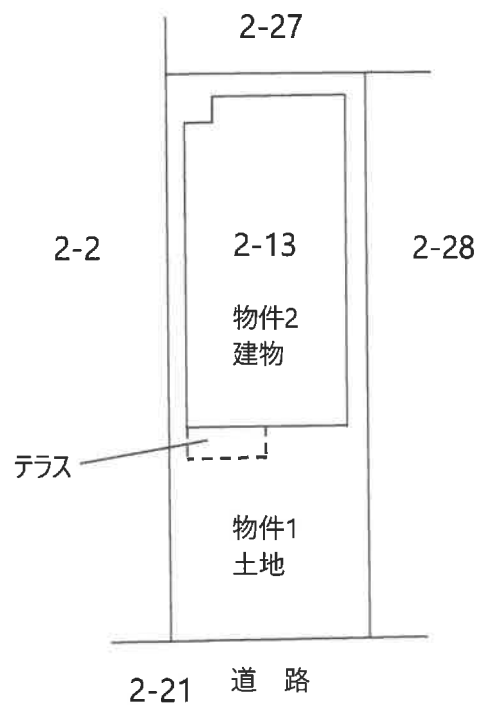
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

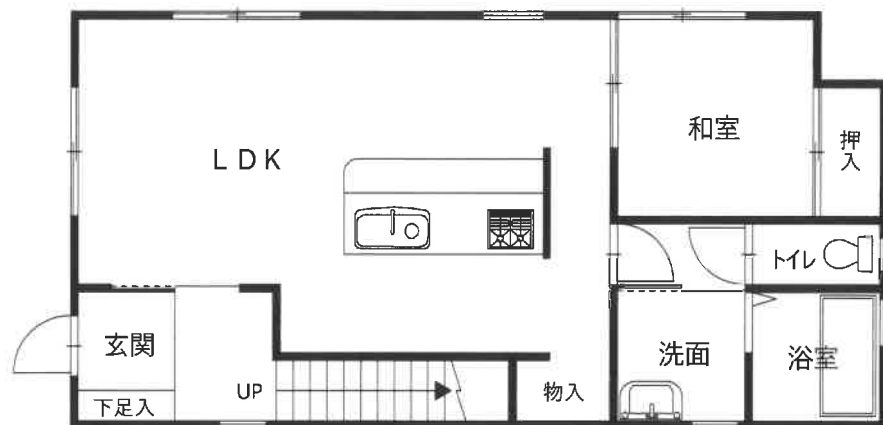
A4判に縮小

令和7年（ケ）第278号
土地建物配置図（概略）

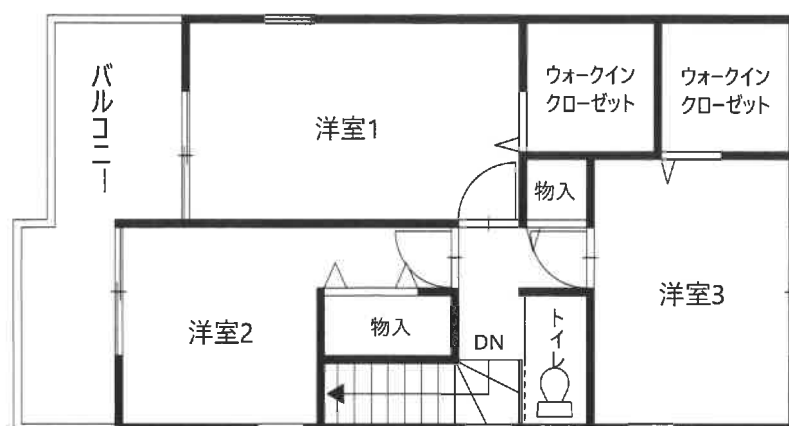


S = 1/250

令和7年（ケ）第278号
建物間取図（概略）



1 階



2 階

現況写真①



②

