

[注意事項]

本件は、物件1～3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 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 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 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 場 所	令和 8 年 3 月 25 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 4 月 15 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 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）
1～3	1,220,000 976,000	一括	244,000	22,996	4,926
1	870,000				
2	20,000				
3	330,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 名古屋市中川区下之一色町字戌亥島 |
| | 地 | 番 | 9番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 109.09平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 名古屋市中川区下之一色町字戌亥島 |
| | 地 | 番 | 10番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.62平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 名古屋市中川区下之一色町字戌亥島 |
| | 地 | 番 | 10番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 40.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月17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1～3】

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

【物件番号1～3】

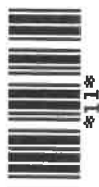
本件各土地の隣地との境界が不明確である。

【物件番号1, 3】

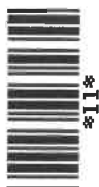
本件各土地上に現存しない建物(家屋番号9番6)の登記が存在する。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 名古屋市中川区下之一色町字戌亥島 |
| | 地 | 番 | 9番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 109.09平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 名古屋市中川区下之一色町字戌亥島 |
| | 地 | 番 | 10番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.62平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 名古屋市中川区下之一色町字戌亥島 |
| | 地 | 番 | 10番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 40.54平方メートル |



令和 7 年(ヌ)第 73 号

令和 7 年 7 月 22 日受理

令和 7 年 9 月 30 日提出

現 況 調 査 報 告 書

物件 1 ～ 3

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 名古屋市中川区下之一色町字戌亥島 |
| | 地 | 番 | 9 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 109.09 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 名古屋市中川区下之一色町字戌亥島 |
| | 地 | 番 | 10 番 17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.62 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 名古屋市中川区下之一色町字戌亥島 |
| | 地 | 番 | 10 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 40.54 平方メートル |

(土地用)

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、２、３
現況地目	■宅地（物件１、２、３） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林 （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、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が月極駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	全部事項証明書（建物）では、物件１、物件３上に木造瓦葺平家建（家屋番号９番６）の居宅及び同附属建物として木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の物置と浴場が存在し、債務者に４分の３の持分がある旨記載されているが、現況は更地である。
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]
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）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■土地位置関係図(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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 債務者法定代理人成年後見人	1 私は、物件1土地、物件2土地及び物件3土地の所有者である債務者の成年後見人です。 2 物件1ないし3土地の存在は知っていますが、実際に現地に行ったことはないので、現況がどうなっているのかは分かりません。

(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ないし3土地については、関係人の陳述、現況等により債務者が占有していることが認められる。
- 2 物件1ないし3土地の現況は、概ね180センチメートルを超える雑草が生えており（写真①）、中央部分の調査は行えなかった。また、全部事項証明書（建物）では、物件1及び3土地には木造瓦葺平家建の居宅及び同附属建物として木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建の物置と浴場が存在するとあるが、各建物は存在せず更地の状態である。
- 3 各境界杭については、物件2土地の一部の境界杭（写真⑥）は確認ができたが、その余は確認ができなかった。なお、物件3土地の東面（写真④）以外はブロック塀で囲まれていることから各土地はブロック塀の内側と認めてよいと思われる。なお、物件3土地が南側道路に面する部分の長さ（間口）は現地で簡易計測したところ、約2.8メートルであった。

（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 7月23日 (水) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書、公図及び地積測量図交付申請
R7年 7月28日 (月) 10:50 — 11:15	物件所在地	現地確認、物件1ないし3土地の写真撮影
R7年 8月13日 (水) 10:30 — 11:10	物件所在地	物件1ないし3土地への立入調査・写真撮影、評価人同行
R7年 9月18日 (木) 16:30 — 16:35	電話	債務者法定代理人成年後見人より聴取

(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、立会人を立ち合わせ、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

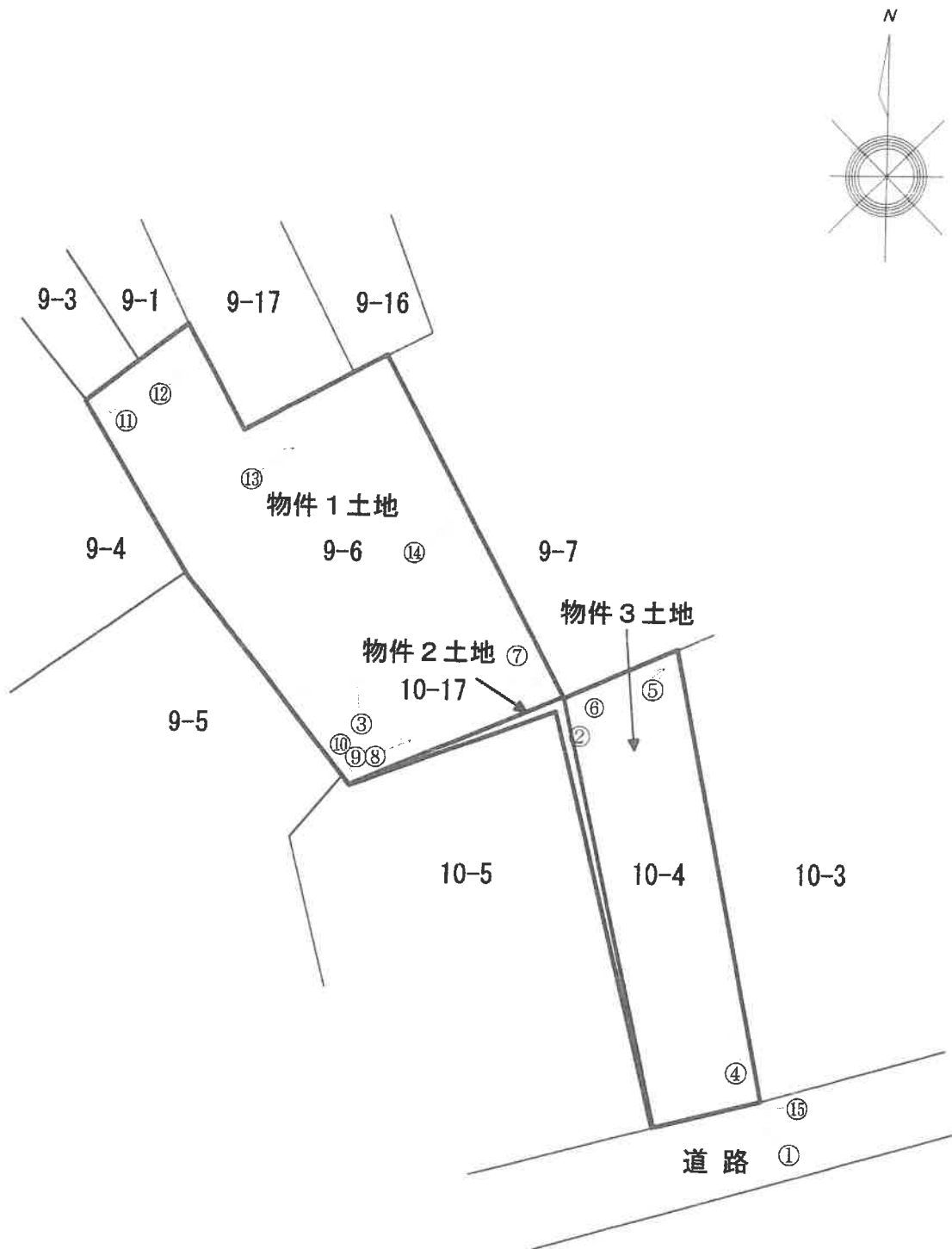
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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合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

土地位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件3土地の外観



② 物件2土地の外観



③ 物件3土地の外観



④ 物件3土地の東側の状況



⑤ 物件3土地の北側の状況



⑥ 物件2土地の境界杭の状況



⑦ 各土地の接地の状況



⑧ 物件 1 土地南側の状況



⑨ 物件1土地の南西角の状況



⑩ 物件1土地の西側の状況



⑪ 物件1 土地の西角の状況



⑫ 物件1 土地の北角の状況



⑬ 物件1土地の北東角の状況



⑭ 物件1土地の東側の状況



⑮ 物件3土地門扉の状況



令和7年(ヌ)第73号(物件1～3)
令和7年 7月25日 受 理
令和7年 8月13日 現地調査
令和7年 9月10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
後 藤 龍

第1 評価額

一括価格	
金 1, 220, 000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 870, 000円
物件2(土地)	金 20, 000円
物件3(土地)	金 330, 000円

- 1 一括価格は、物件1～3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。

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	名古屋市中川区下之一色町字戌亥島 9番6 宅地 109.09m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	名古屋市中川区下之一色町字戌亥島 10番17 宅地 2.62m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	名古屋市中川区下之一色町字戌亥島 10番4 宅地 40.54m 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1～3）

位置・交通	近鉄名古屋線「伏屋」駅の南方、道路距離約2.2km。 市バス「一色大橋」バス停の南西方、道路距離約550m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ街区の未整備な旧来からの住宅地域。	
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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 15m高度地区、緑化地域、木造住宅密集地域 第3種臨海部防災区域、都市機能誘導区域外 居住誘導区域外(要安全配慮区域) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 約152.25㎡（登記合計） 間口 約2.5m（特記事項参照） 奥行 約26m 形状 不整形	
接面道路の状況	南側で幅員約2mの舗装市道に等高で接面している。当該市道は、建築基準法42条2項道路であり、建築等に際しては、セットバックを要する。	
土地の利用状況等	更地であり、未利用の状況にある。	
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 引込可 あり
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図(昭和44年版、平成元年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。現在、対象地及びその周辺に土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。	
特記事項	・各対象地の形状は、物件1が概ね公図のとおり、物件2及び物件3は概ね地積測量図のとおりと思われる。但し、全体的に土地の境界が不明瞭であるため、境界を明確にするには専門家による測量が必要である。	

特 記 事 項	・間口について、公図上での測定では約3.5m、地積測量図では約2.5mと両者に差異が認められる。境界が不明瞭ではあるものの、間口と思われる部分を現況概測したところ、約2.8mと地積測量図に近い値であった。 ・物件1土地は、道路に接している物件3と物件2を介して繋がっている。但し、物件2は幅が約50cmと非常に狭いため、現状、物件1を建物の敷地として利用することは困難な状況にある。 ・名古屋市備付けの水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水、内水及び高潮の想定浸水区域に該当している。 ・対象地及びその周辺は、津波災害警戒区域に指定されている。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・対象地の西側は一部、新川の河川保全区域内に存する模様である。 ・雑草及び低木が繁茂しているため、地面の状況が確認できない箇所があった。 ・対象地に地下埋設物が存するか等、地中の状況は不明である。 ・名古屋市上下水道局西部営業センターへの聴取によれば、南側の市道には上水道及び下水道の本管が敷設されており、それぞれ対象地内に引き込みがなされている模様である。 但し、現在対象地は更地となっているため、引込管が撤去されている可能性もあるが、詳細は不明である。 ・東邦ガスネットワーク株式会社導管部他工事センターへの聴取によれば、南側の市道には都市ガスの本管が敷設されているものの、対象地内への引き込みは行われていないとのことである。
----------------	---

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ	市場性 修正 カ	競売市 場修正 キ	評 価 額 (円) オ×カ×キ
1	46,300	0.27	109.09	1.00	1,360,000	0.80	0.80	870,000
2	46,300	0.27	2.62	1.00	30,000	0.80	0.80	20,000
3	46,300	0.27	40.54	1.00	510,000	0.80	0.80	330,000
合 計								1,220,000

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 名古屋中川-16

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 91,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{195} & = 46,300 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：角地 1.01

地域格差：下記の街路、交通接近、環境条件格差を考慮。

$$\begin{array}{rcl}
 \text{街路条件 (幅員・系統・街路配置)} & : & 100/130 \\
 \text{環境条件 (周辺利用状況等)} & : & 100/150 \\
 \hline
 \text{相 乗 積} & & 100/195
 \end{array}$$

イ 個別格差：間口狭小 0.80×形状 0.35×要セットバック 0.98=0.27

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：境界が判然としないこと、現状では、建物敷地として利用できない部分があること等から、一般市場に於ても短期間での売却が困難であることを考慮した。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格等 名古屋中川-16

所 在	: 名古屋市中川区下之一色町字古川 40 番外
価 格	: 91,200 円
位 置	: 近鉄名古屋線「伏屋」駅の南方 道路距離約 2.0km
価 格 時 点	: 令和 7 年 1 月 1 日
地 積	: 143 m ²
供給処理施設	: 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路	: 北西側幅員 7.3m 市道、西側道
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	: 中規模の一般住宅が多い住宅地域

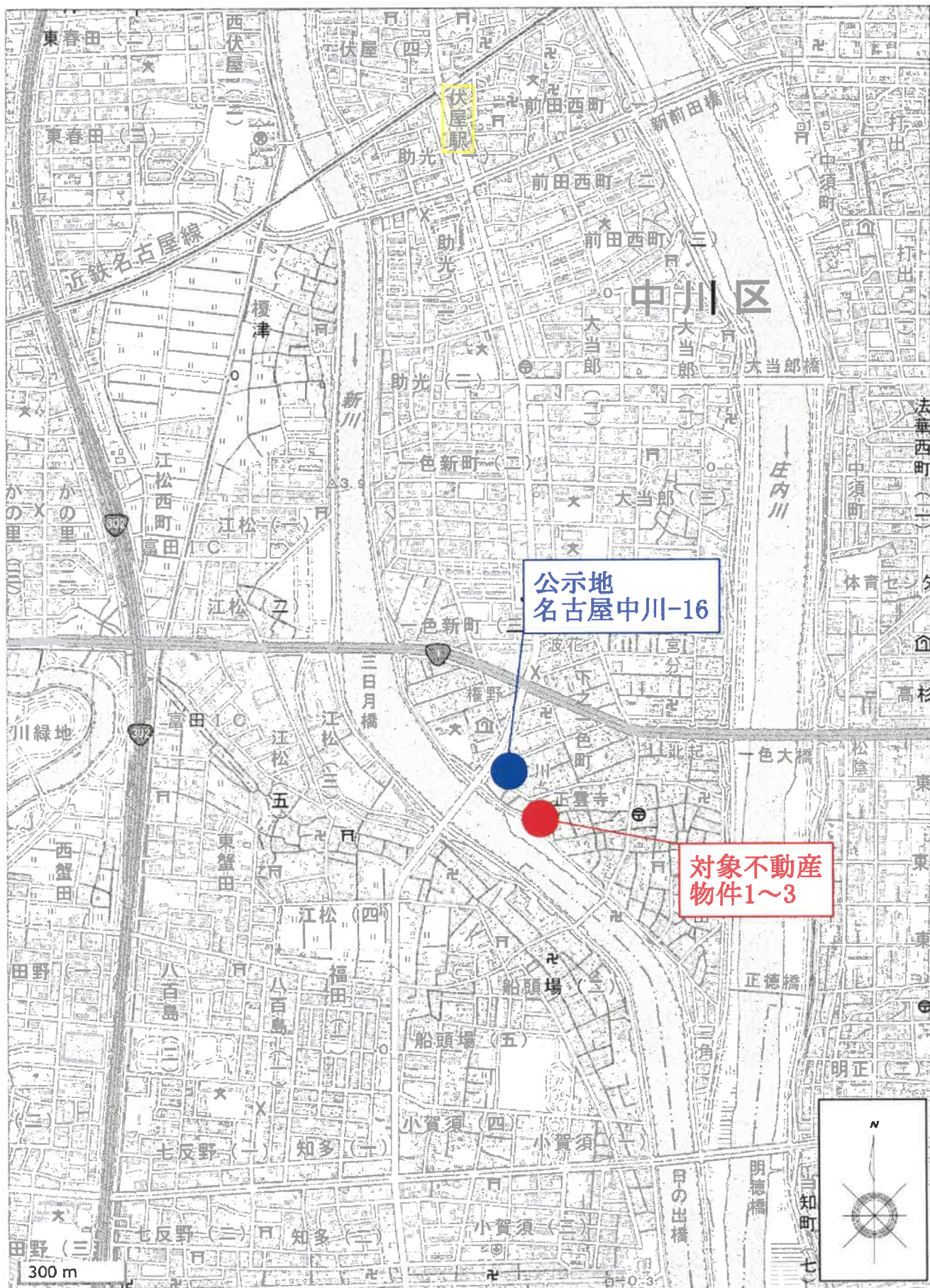
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地現況図（概略）
- 6 現況写真

以 上

附 属 資 料

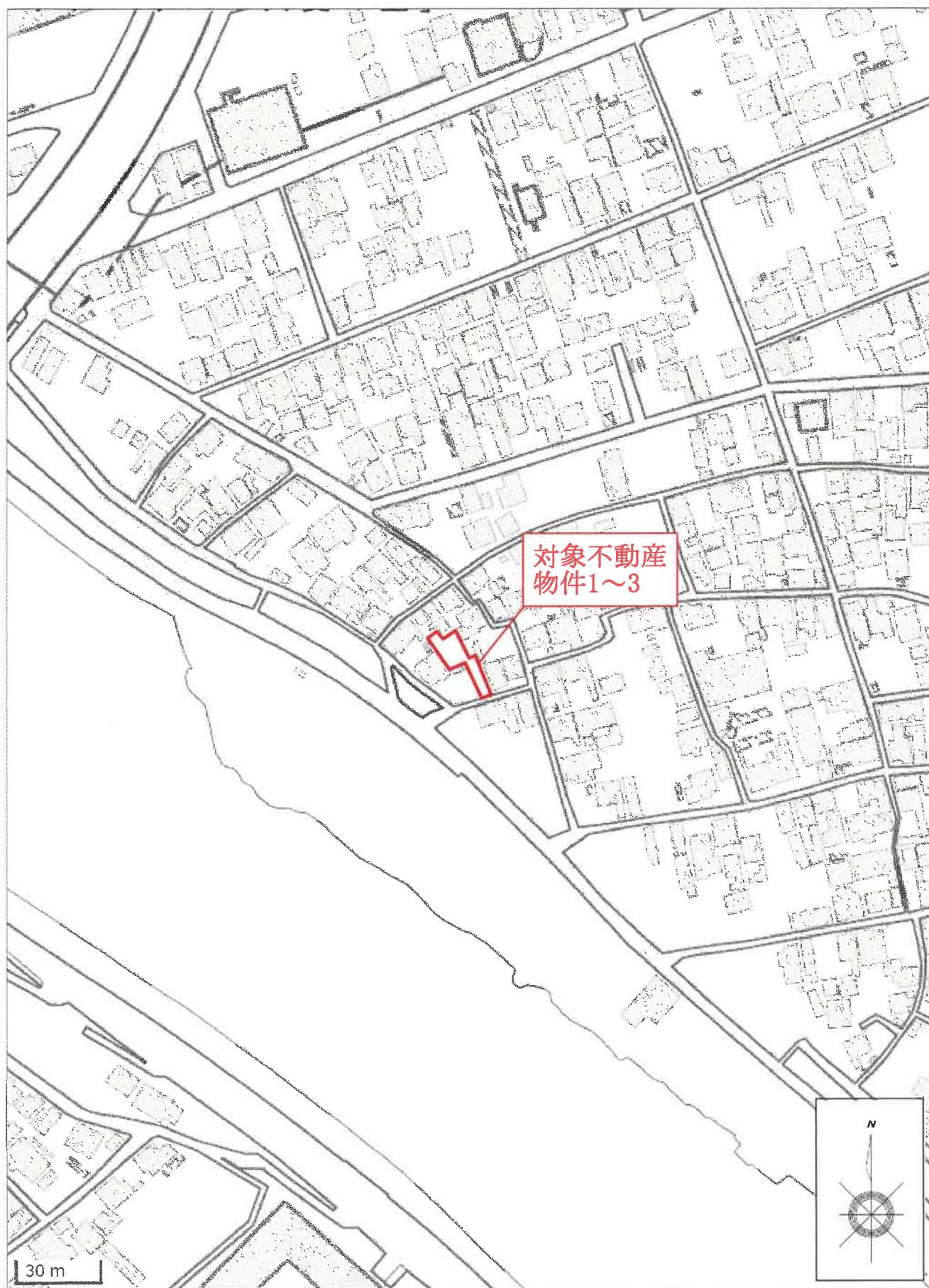
位置図



出典：国土地理院地図

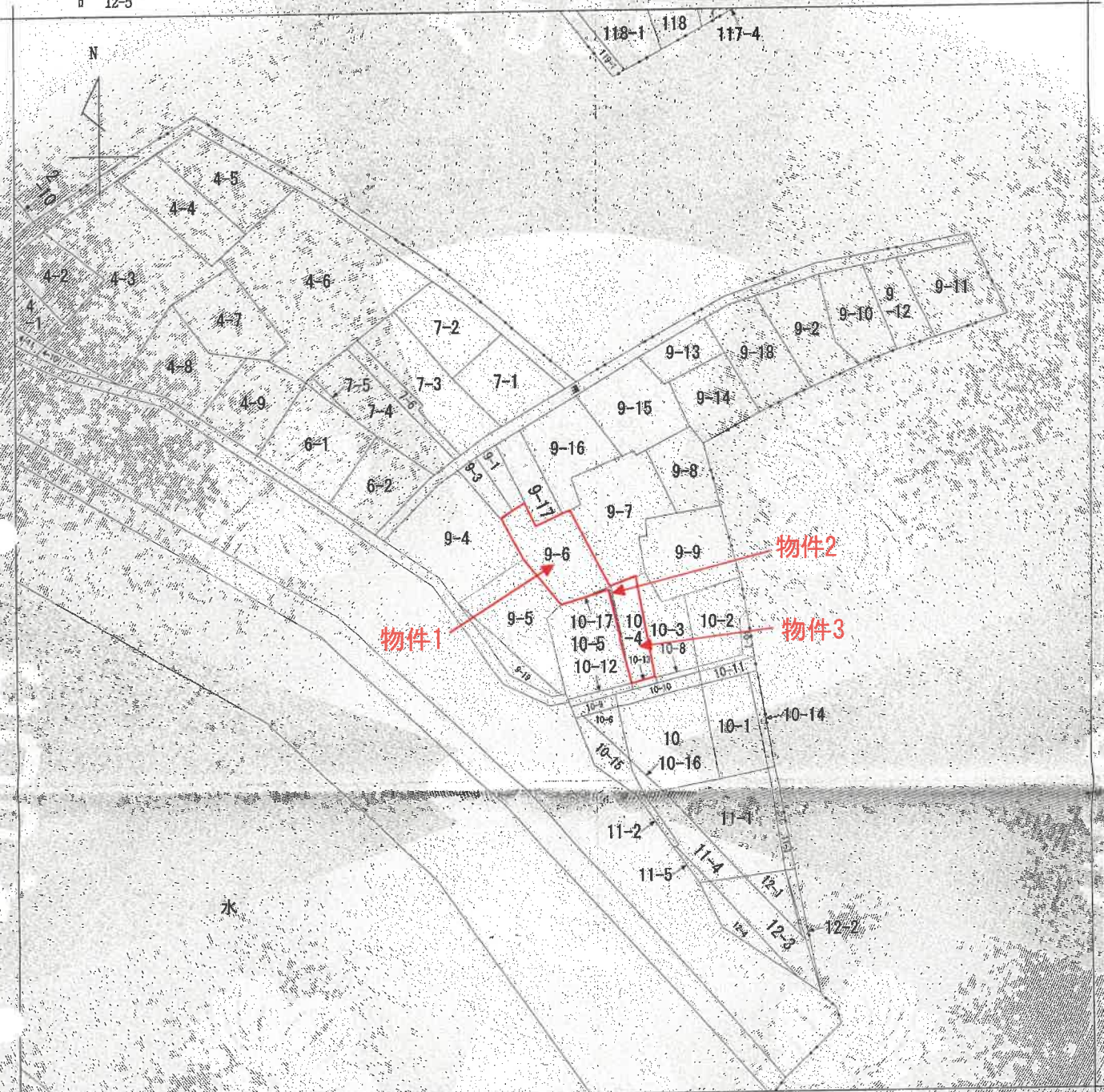
※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

付近案内図



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



(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 名古屋市中川区下之一色町字成亥島				地 番 9番6	
出力 縮尺 1/600	精 度 区 分	座標 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6年12月5日

名古屋法務局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

A 4 判に縮小

地積測量図

地番 10-5、10-17

土地の所在 名古屋市中川区下之一色町字成玄島

求積表

地番	④ 10-5		⑤ 10-17	
	Xn	Yn	Xn	Yn
N0	-97356.320	-30657.622	-772425.04280	-235237.03952
K459	-97353.711	-30651.093	-891467.93167	-244081.986302
X1	-97360.186	-30648.465	-224512.708828	-244081.986302
5	-97360.238	-30648.585	-6.910	-12.888
K2	-97366.322	-30646.159	672801.285020	1253338.424192
18	-97365.544	-30655.496	-2.126	206994.500530
K467	-97368.655	-30659.027	236.540105	118.270025
K468			118.27	
合計面積			2.62	
合計地積			118.27	m ²

地番	④ 10-5		⑤ 10-17	
	Xn	Yn	Xn	Yn
N0	-97360.322	-30648.159	-2.416	-235237.03952
18	-97360.238	-30648.585	-2.306	224512.708828
K2	-97360.186	-30648.465	-2.507	244081.986302
5	-97353.711	-30651.093	-9.157	891467.93167
X1	-97356.320	-30657.622	0.091	-3859.425120
K459	-97353.394	-30651.002	11.453	-1115960.923752
D471-T			合計	5.243933
合計面積			2.62	
合計地積			2.62	m ²

引照点の座標値

点名	X座標	Y座標	備考
T1001	-97371.254	-30658.026	マンホール側に刻印
IN2	-97382.167	-30687.894	堤防上に刻印

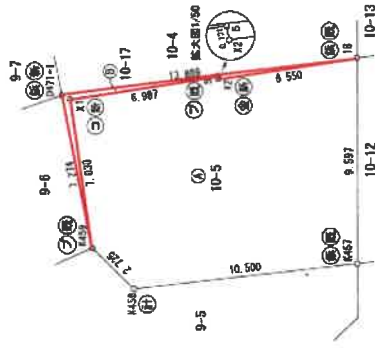
平成26年10月3日確認測量

測量の経緯	
測地系	新測地系
測点	新測地系A
測点座標	0.000000

日本測地系を世界測地系座標変換ソフトウェアTMV2.6Dにて変換



物件2土地



記号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属プレート杭
③	金風杭
④	プラスチック杭
⑤	銅杭
⑥	鉄杭
⑦	鋼杭
⑧	鋼杭
⑨	鋼杭
⑩	鋼杭
⑪	鋼杭
⑫	鋼杭
⑬	鋼杭
⑭	鋼杭
⑮	鋼杭
⑯	鋼杭
⑰	鋼杭
⑱	鋼杭
⑲	鋼杭
⑳	鋼杭
㉑	鋼杭
㉒	鋼杭
㉓	鋼杭
㉔	鋼杭
㉕	鋼杭
㉖	鋼杭
㉗	鋼杭
㉘	鋼杭
㉙	鋼杭
㉚	鋼杭
㉛	鋼杭
㉜	鋼杭
㉝	鋼杭
㉞	鋼杭
㉟	鋼杭
㊱	鋼杭
㊲	鋼杭
㊳	鋼杭
㊴	鋼杭
㊵	鋼杭
㊶	鋼杭
㊷	鋼杭
㊸	鋼杭
㊹	鋼杭
㊺	鋼杭
㊻	鋼杭
㊼	鋼杭
㊽	鋼杭
㊾	鋼杭
㊿	鋼杭

引照点(T1001)の概略図(平面図)



引照点(IN2)の概略図(立面図)



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：昭和44年6月17日

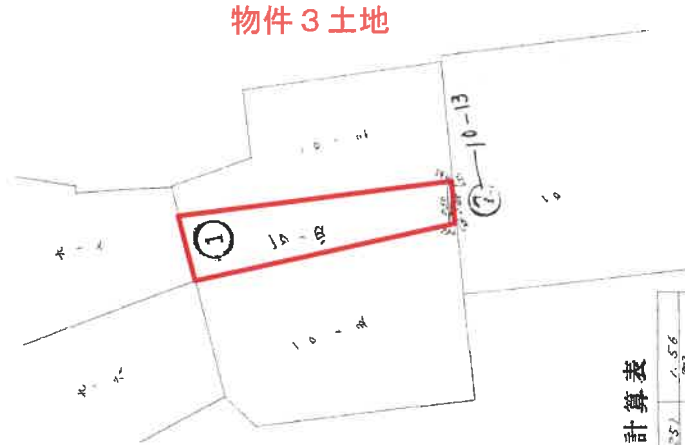
2105005

前10-4修正

量図

字町

地番	10の13,10-4
土地の所在	名古屋市 中川区 下之一色町 字 茂葉島
縮尺	1/300



面積計算表

200.1655 + 0.51	1.56
1/2	0.78

単位：米

544.6.17

作製年月日	昭和43年3月18日
製作者	

A 4 判に縮小

土地現況図（概略）

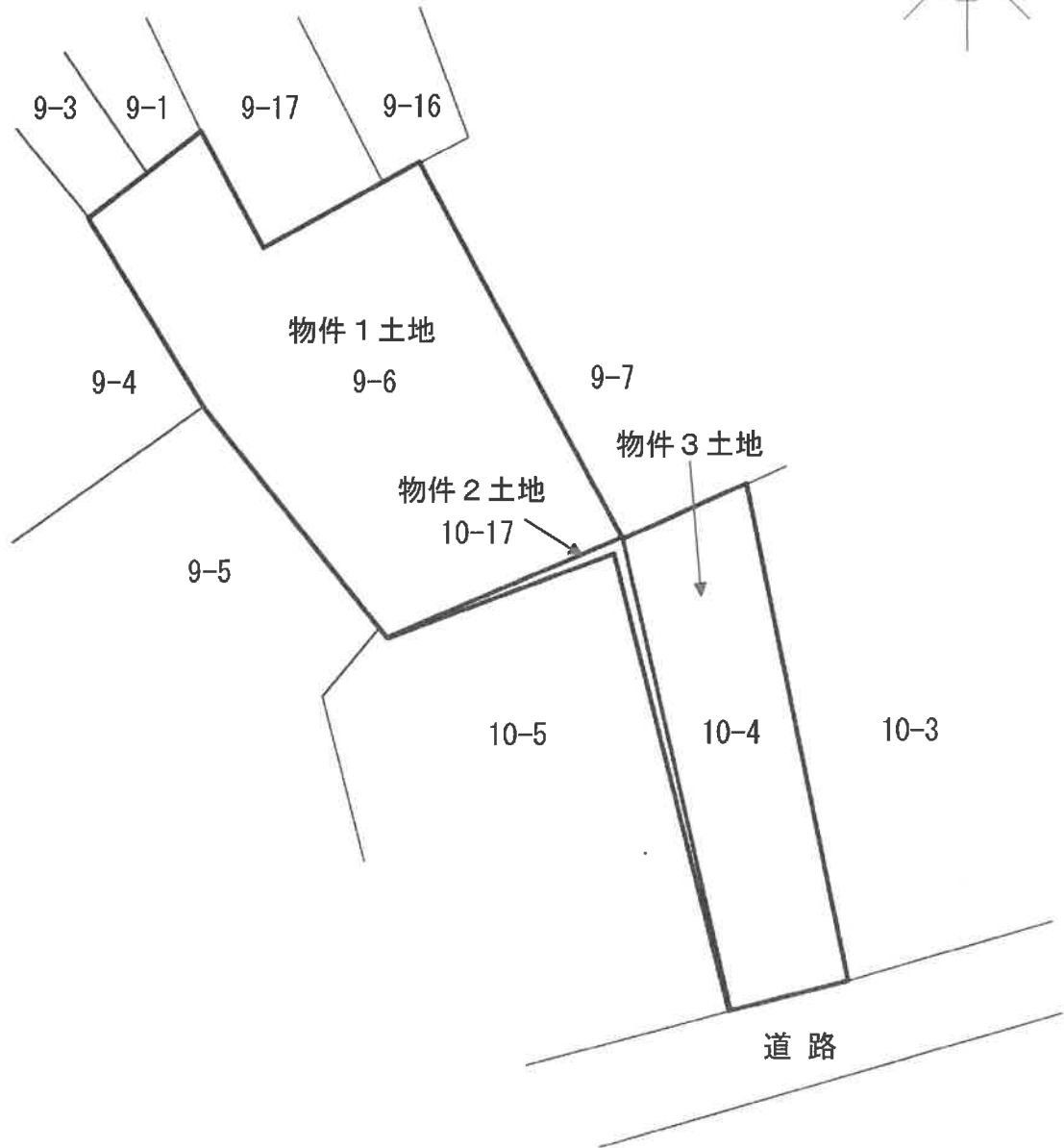
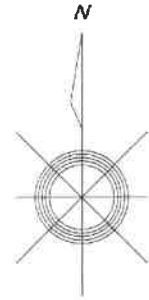




写真1

物件1〜3土地



写真2