

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	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 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中川区尾頭橋二丁目 |
| | 地 番 | 1011番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.48平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月18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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（未登記）が本件土地上に存在する。

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 | 名古屋市中川区尾頭橋二丁目 |
| | 地 番 | 1011番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.48平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 149 号

令和 7 年 7 月 10 日受理

令和 7 年 9 月 29 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	名古屋市中川区尾頭橋二丁目
	地 番	1011番2
	地 目	宅地
	地 積	56.48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	名古屋市東区尾頭橋二丁目10番付近			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ 不明 ☒ 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				
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

(2 枚目)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	名古屋市中川区尾頭橋二丁目1011番2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造3階建 (建築計画概要書による)
床 面 積 (概 略)	全体83.82平方メートル (建築計画概要書による)
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 令和5年8月31日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	債権者 (担当者) から提出された目的外建物の工事請負契約書及び振込依頼書 (兼払戻請求書) によれば、工事請負金額3700万円であること、同契約書に基づく部分払として、債務者兼所有者から請負業者である株式会社 Sweet Styleに対し、令和5年9月4日及び令和6年5月22日に各1110万円が支払われているので、債務者兼所有者が所有者であると一応判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 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
■ 近隣居住者	1 物件1土地は、以前はガレージでしたが、その後更地になり、令和5年の末ころから目的外建物の建築が始まりました。 2 令和6年の秋ころから建築業者が変わりましたが、その後すぐに工事が中断しました。 (回答書の内容)
■ 債務者兼所有者	1 物件1土地は、目的外建物を建築中の状態で占有しています。 2 近隣所有者と境界について争いはありません。 3 物件1土地が自然災害に遭ったことはありません。 4 目的外建物にも抵当権を設定しています。 (電話による聴取)
■ 債権者担当者	1 目的外建物の所有者が誰になるのかはわかりませんが、請負契約書と代金を一部支払っている振込依頼書があるので、郵送にて送付します。 (電話による聴取)
■ 株式会社 Sweet Style 元工事現場管理者	1 私は、個人で施工業を経営しており、株式会社 Sweet Style から依頼を受けて目的外建物の建築にかかる現場管理者を務めていました。 2 工事が始まった後に、大和コンサルティングが仲介に入り、株式会社 Sweet Style の経営が悪化し、資金繰りの関係で工事が中断したので、私も現場管理者を辞めました。 3 その後に、株式会社名工ハウジングが再度工事を行っていました。ちなみに、大和コンサルティングと株式会社名工ハウジングの代表者は兄弟です。 4 株式会社 Sweet Style には建築代金の6割くらいが支払われていたと思うので、施主に請求できる金銭はなく、むしろ施主から代金に応じた工事が終わっていないと請求を受ける立場だと思います。 5 目的外建物は、株式会社名工ハウジングによって屋根が葺かれ、窓ガラスも設置されていました。建物保管とまでは言えませんが、雨風は凌げて2年くらいは大丈夫だと思います。一般的には、この後に外板に外壁を張る工事と内装工事を並行して行うのですが、外壁の工事が終わっていないので、内装工事も行われていないと思います。

(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

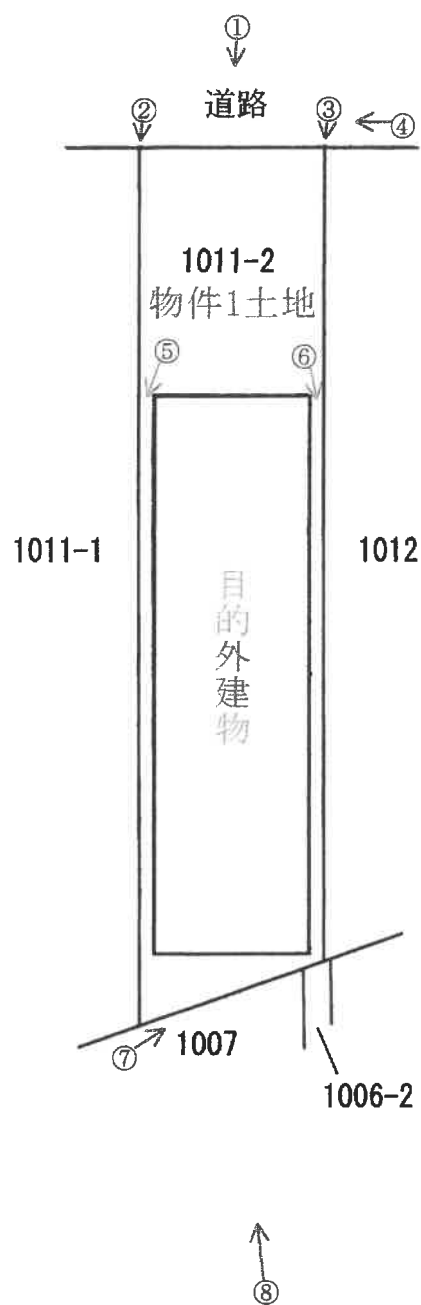
- 1 物件1土地の占有関係について、関係人の陳述、債権者（担当者）が提出した工事請負契約書、振込依頼書（兼払戻請求書）、物件1土地上に建築途中の目的外建物が存在し、工事が中断したまま放置された状態であること、物件1土地に債務者兼所有者以外の第三者の占有をうかがう徴表がないこと、その他の現況等により、債務者兼所有者が占有しているものと判断した。
- 2 物件1土地には、建築中の目的外建物が存在し、写真⑧のとおり建物としての外観はできた状態であった。内部工事の進捗状況は不明であるが、元工事現場管理者の陳述によれば、一般的には、この後に外板に外壁を張る工事と内装工事を並行して行うようで、外壁の工事が終わっていないので、内装工事も行われていないのではないかとと思われる。なお、現況外壁が張られていない建物であることから2年を超えると建物の価値に影響が出る可能性があると思われる。
- 3 物件1土地の境界については、写真②により北西の境界杭以外は確認できなかったが、物件1土地はブロック塀で囲われていることから、その内部であると思われる。また、東側、西側及び南側については、目的外建物建築用の足場が組まれていることから立ち入ることができなかった。
- 4 物件1土地は、近隣居住者の陳述のとおり長期間放置されていたことから、写真⑦のとおり樹木が南側に越境している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

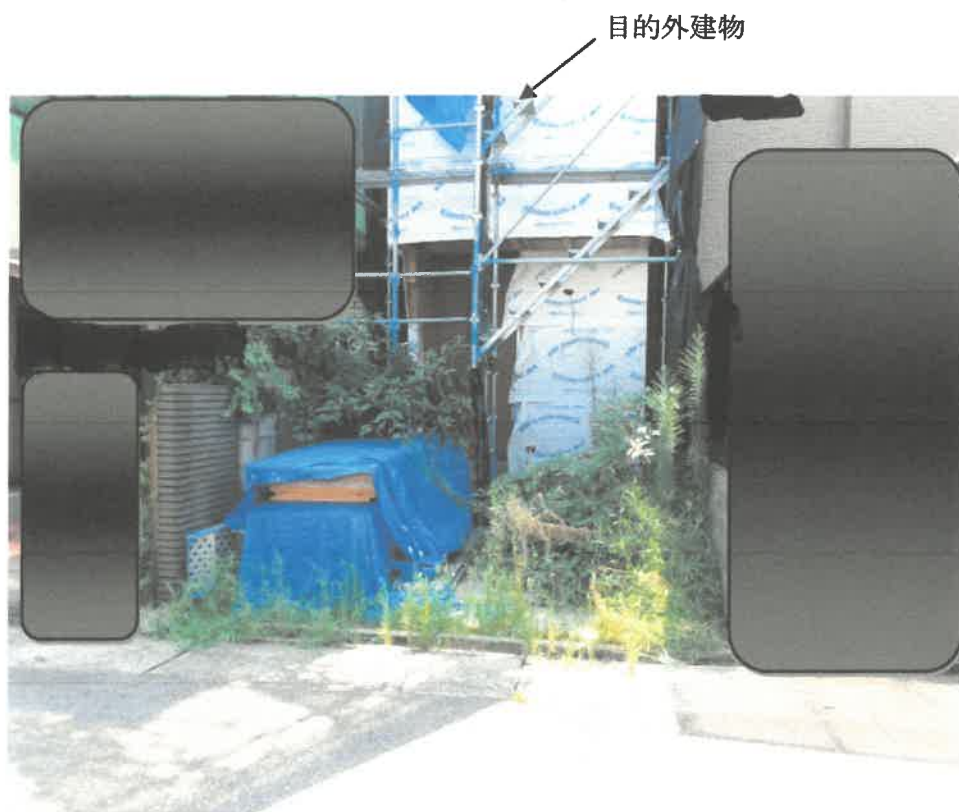
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 7月11日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地全部事項証明書交付申請
R7年 7月11日 (金) 16:00 - 16:10	物件所在地	現地確認、物件1土地の写真撮影
R7年 7月14日 (月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図、地積測量図交付申請
R7年 8月12日 (火)	郵便	債務者兼所有者に照会書送付
R7年 8月14日 (木) 13:30 - 14:00	物件所在地	立入調査(使用状況及び目的外建物の状況)、写真撮影、近隣居住者より聴取、評価人同行
R7年 9月18日 (木) 15:50 - 16:00	電話	債権者担当書に目的外建物の請負工事契約書の送付依頼
R7年 9月18日 (木) 17:10 - 17:30	電話	目的外建物の請負工事元工事現場管理者から聴取
(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。 ☐ 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土地内に立ち入った。		

(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)



撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件1土地



② 物件1土地北西の境界の状況



③ 物件1 土地北東の境界の状況



④ 物件1 土地北側の状況



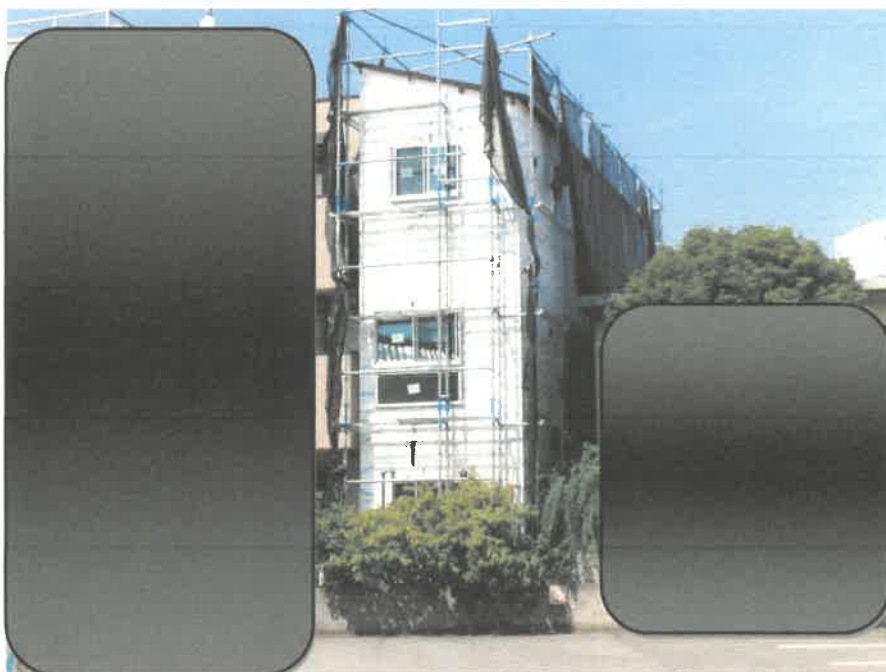
⑤ 物件1 土地西側の状況



⑥ 物件1 土地東側の状況



⑦ 物件1土地南側樹木の越境の状況



⑧ 目的外建物の状況

令和7年（ケ）第149号
令和7年7月14日受理
令和7年8月14日現地調査
令和7年9月1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

小 林 純

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 4,490,000 円

- 1 上記価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地目 地積	名古屋市中川区尾頭橋二丁目 1011番2 宅地 56.48平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1	物件1土地は、以下の目的外建物（未竣工・未登記）の敷地として利用されている。 【目的外建物の概要（建築計画概要書に基づく）】 所在：名古屋市中川区尾頭橋二丁目 1011番地2 家屋番号：未登記 用途：一戸建ての住宅 構造：木造3階建 建築面積：31.05㎡		

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	J R東海道本線「尾頭橋」駅 南方 道路距離約570m J R東海道本線・名鉄名古屋本線「金山」駅 西方 道路距離約1.2km （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域	
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 大規模集客施設制限地区、緑化地域 絶対高31m高度地区、宅地造成等工事規制区域 津波災害警戒区域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内（要安全配慮区域）
画地条件	地積 56.48㎡ 間口 約3.5m、奥行約16m 形状 台形	
接面道路の状況	本件土地は、北東側で幅員約6.0mの舗装市道に、ほぼ等高に接面している（建築基準法第42条1項1号）。	
土地の利用状況等	本件土地は、目的外建物（未竣工・未登記）の敷地として利用されている。 本件土地の東側及び西側は住宅、南側は駐車場、北側は市道である。	
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 引込可（特記事項のとおり） ガス配管 引込可（特記事項のとおり） 下水道 引込可（特記事項のとおり）	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について、過去の住宅地図を昭和42年まで遡って調査した結果、昭和42年頃は住宅または未利用地等、平成3年頃は未利用地等、平成30年頃は住宅等であった模様である。その後、令和5年末頃から目的外建物の建築工事が行われ、現在に至っているものと推定される。 土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる有害物質を含むかは不明である。	
特記事項	本件土地には、第3目的物件の特記事項記載の目的外建物（未竣工・未登記）が建っている（土地建物配置図参照）。なお、同目的外建物の所有及び土地利用権等に関する詳細は現況調査報告書記載のとおりである。	

特 記 事 項	本件土地上に、上記目的外建物に係る建築資材等が残置されている。 供給処理施設については、調査時点において本件土地への取付管等の接続はない模様であり、上下水道、都市ガスの利用及び工事費負担等の詳細は確認を要する（問合せ先：名古屋市上下水道局、東邦ガス㈱）。 本件土地の地下埋設物の有無等、地中の状況は不明である。 本件土地に生えている草木が南側及び東側隣地に越境している模様である。他方、東側隣地に生えている草木が本件土地に越境している模様である。 名古屋市浸水実績図によると、平成20年8月末豪雨、平成21年の台風18号及び平成25年の集中豪雨による浸水区域に該当している模様であり、詳細については確認を要する。 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。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の基礎となる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	基礎となる価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	175,000	0.90	56.48	1.00	8,900,000

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 名古屋中川-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 194,000\text{円/㎡} & \times & 101.2/100 & \times & 100/108 & \times & 100/104 & = & 175,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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) $1.09 \times \text{規模 } 0.99 = 1.08$

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位(北東向) $1.00 \times \text{間口奥行の関係 } 0.90 = 0.90$

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 評価額の判定

前記により求めた価格から、目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	8,900,000	0.10	場所的利益	890,000

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	8,900,000	-890,000		0.70	0.80	4,490,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的外建物（未竣工・未登記）が存することを考慮して30%を減価した。

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

公示価格（名古屋中川-14）

所 在：名古屋市中川区尾頭橋4丁目806番
「尾頭橋4-8-7」

価 格：194,000円／m²

位 置：JR東海道本線「尾頭橋」駅の西方道路距離約160m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：230m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側幅員6.0m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：一般住宅、共同住宅、工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図

S=1/15000

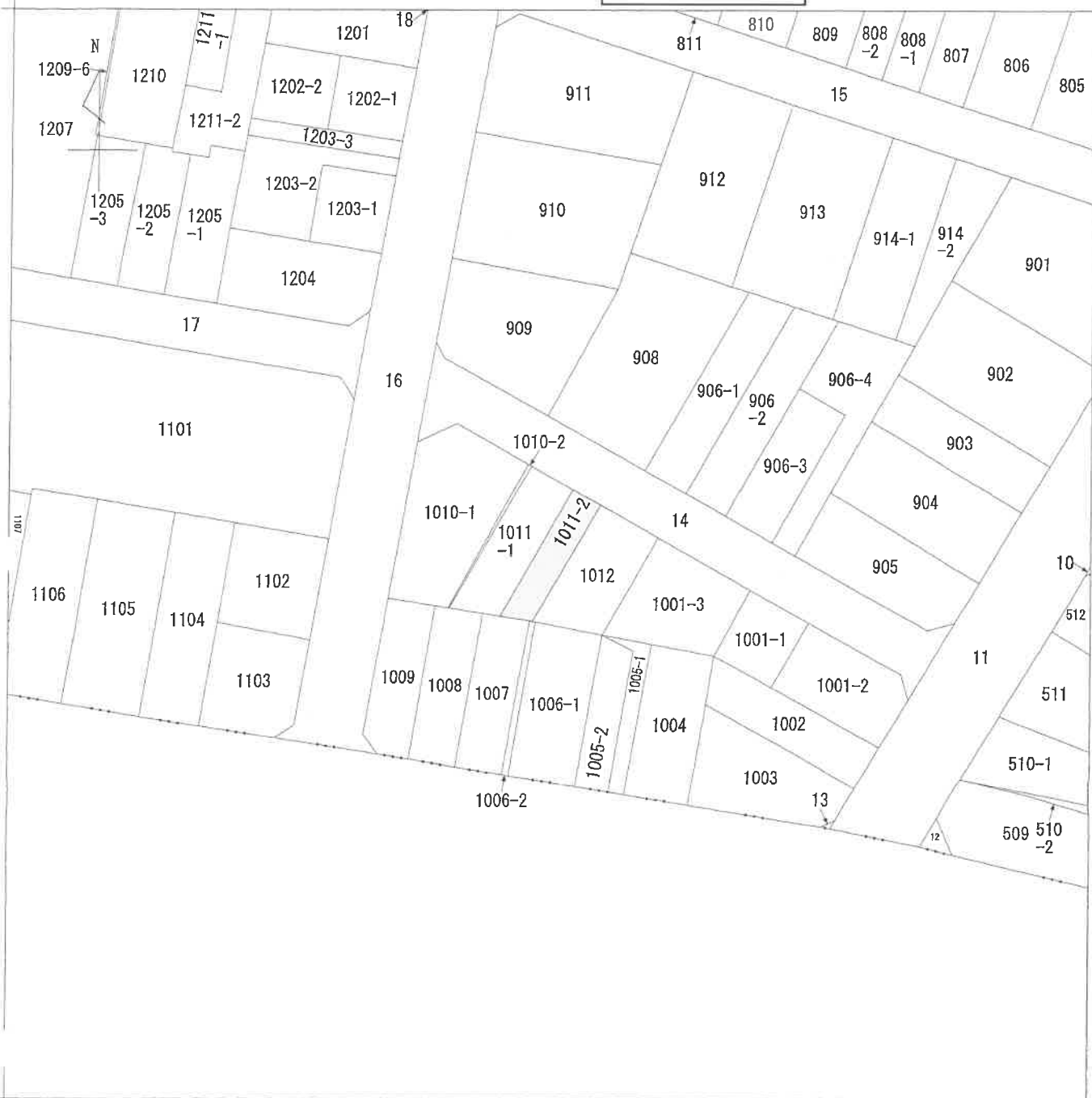


付近案内図

S=1/2000



A 4 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
尾頭橋 2 丁目

請 求 部 分	所 在		名古屋市中川区尾頭橋二丁目				地 番		1011番2		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和56年9月6日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和56年9月7日			補 事 記 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5月27日
東京法務局豊島出張所

登記年月日：平成12年12月8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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年5月27日 東京法務局熱田出張所

登記官

地図整理番号：M33468

2102628

前1011 後新

地積測量図

地番

1011-1, 1011-2

土地の所在

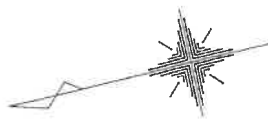
名古屋市中川区尾頭橋二丁目

座標求積表

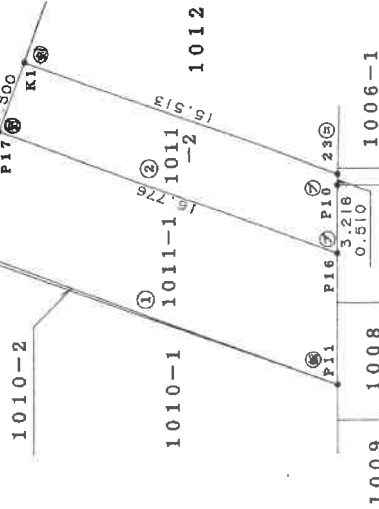
地番	② 1011-2						
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})	Y _n	距	緯	
P17	97.644	94.750	-1164.055000		16.776		
P16	83.575	85.612	-1264.831888		3.218		
P10	82.870	88.752	-73.664180		0.510		
23	82.745	89.246	1149.934710		15.513		
K1	95.755	97.697	1455.587603		3.500		
		倍	面積	112.971465			
		面積	面積	56.4857325			
		地積	地積	56.48	m ²		

地番	① 1011-1						
公積	157.8900	總計		56.4857325			
		地積		101.4042675			
		地積		101.40	m ²		

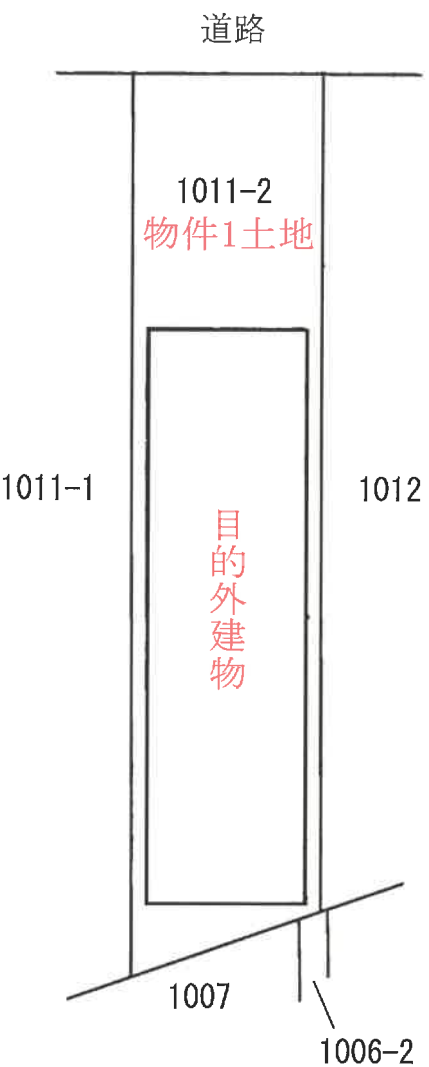
測点名	X	座標	Y	座標
31		100.708		89.971



道路 14



土地建物配置図（概略）



目的の外建物

①



物件1土地

目的の外建物

②



物件1土地