

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	16, 630, 000 13, 304, 000	一括	3, 326, 000	102, 106	26, 049
1	4, 140, 000				
2	12, 490, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市南区上浜町 | |
| | 地 番 | 518番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 117.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区上浜町 518番地 | |
| | 家屋 番号 | 518番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 49.68平方メートル |
| | | 2階 | 47.20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 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】

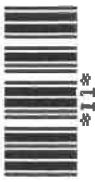
Aが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

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 | 名古屋市南区上浜町 |
| | 地 番 | 518番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区上浜町 518番地 |
| | 家屋 番号 | 518番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 47.20平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 211 号

令和 7 年 8 月 25 日受理

令和 7 年 9 月 26 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 | 名古屋市南区上浜町 | | |
| | 地 番 | 518番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 117.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区上浜町 518番地 | | |
| | 家屋 番号 | 518番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 49.68平方メートル | |
| | | 2階 | 47.20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 { 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、本建物を居宅として使用し、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	本建物には、太陽光発電システムが設置されている。		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年2月ころ	
最初の契約等	契約日	不詳	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		Aの占有開始時期は、Aの陳述（離婚した時期について）により記載	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (占有者)	物件2建物には、現在、私と子ども2人の計3人が暮らしています。 債務者兼所有者とは離婚しています。私と離婚する際、債務者兼所有者は、養育費の代わりに住宅ローンは払うと、口頭で約束していました。 物件2建物にはパナソニック製の太陽光発電システムを設置しています。 太陽光発電システムを設置した時期は、物件2建物を建てた半年位後です。 太陽光発電システムの所有権が誰かに留保されているかどうかは、分かりません。 物件2建物では小型犬を1匹飼育しています。去年の9月まではもう1匹小型犬を飼育していました。 私は、加熱式のたばこを吸います。債務者兼所有者とは5年前の2月ころ離婚していますが、一緒に住んでいた頃は、同人は換気扇の下か外でたばこを吸っていました。 ダイニングの壁には穴が空いているので、ポスターで隠しています。 物件1土地の周囲に杭があるかは、分かりません。 この付近は、酷い雨が降っても冠水はしません。

(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、同2建物の敷地として使用されており、北側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、平成25年5月新築の木造スレート葺2階建の居宅であるが、ダイニングの壁に穴（添付の写真⑦参照。穴はポスターで隠されている。）、キッチンの壁のクロス及び流し台下部に傷や剥離箇所（添付の写真⑧参照）があったほか、LDKの扉や和室の扉、キッチンの床下収納の表面材に一部剥がれた箇所、リビングの壁のクロスに一部汚れ、浴室の扉に広い範囲でカビ、バルコニーの床に広い範囲で汚れが溜まる、玄関ポーチのタイルに一部欠けた箇所がある等の傷み・汚損が見受けられた。
- 3 占有者Aの陳述、取り寄せた同人の住民票写しの記載及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が、使用借により、居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 4 物件1土地付近に存した杭や金属鈹の状況、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。
なお、物件1土地は雑草がやや放置された状態となっており、雑草は南東側隣地及び南西側隣地側にはみ出ていた。また、物件1土地北東側にある擁壁は、表面の塗装が剥げていた。
- 5 物件1土地にかかる法令上の制限や土壤汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目～4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8月26日（火） 15：00－15：10	物件所在地	現地確認, 写真撮影（外観） 全戸不在につき事務連絡 文書差し置き
R7年8月27日（水） 17：20－17：30	電 話	占有者Aに対し, 立入調査期日告知
R7年8月28日（木） 16：30－16：40	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年9月16日（火） 19：00－19：30	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, 占有者 Aから聴取, 評価人同行
R7年9月22日（月） 11：45－12：00	南区役所	占有者らの住民票写し取り寄せ

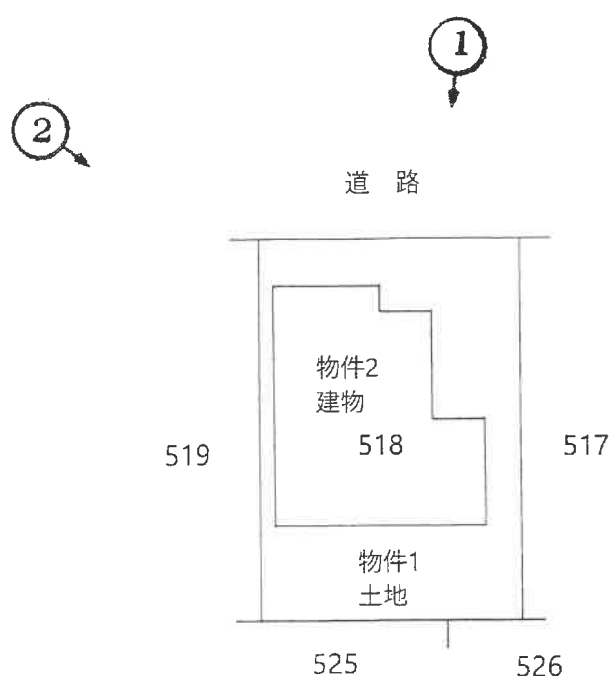
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて, 解錠業者及び立会人を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 9月16日
夜間執行許可の提示をした。

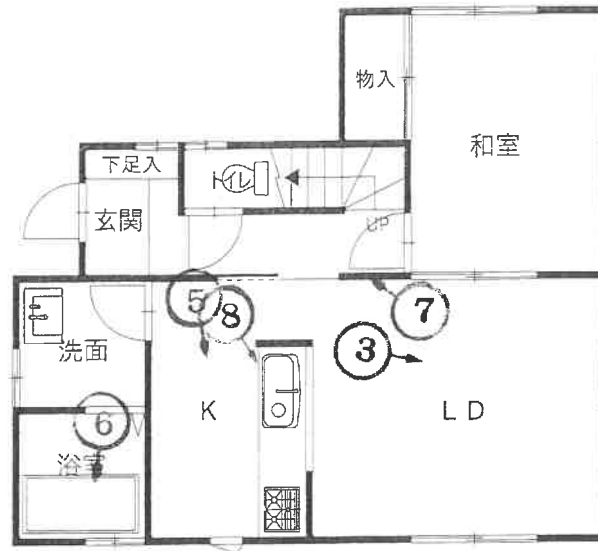
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

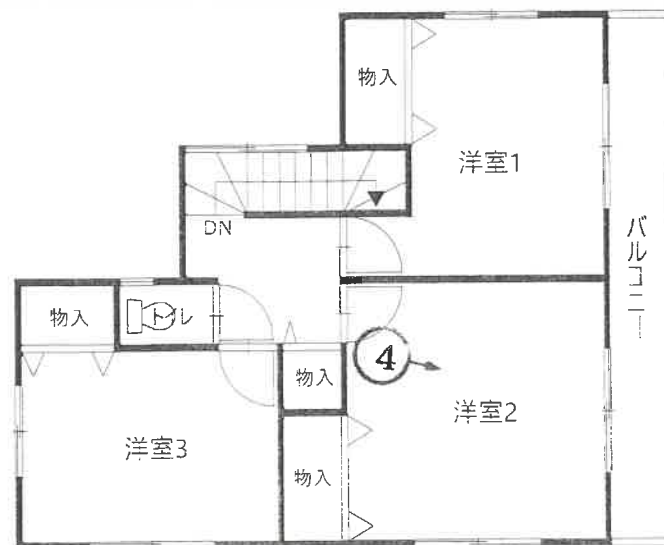


S = 1/250

間取図（概略）



1 階



2 階

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

①

物件1土地及び同2建物

(北西より撮影)



②

同 上

(西方より撮影)



③

リビング



④

洋室 2



⑤

キッチン



⑥

浴室



⑦

ダイニングの壁の状況



⑧

キッチンの壁及び流し台下部付近の状況



令和7年 (ケ) 第211号
令和7年 8月28日受理
令和7年 9月16日現地調査
令和7年 10月 8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 16,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,140,000 円
物件2（建物）	金 12,490,000 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 等 所 地 番 地 目 積	名古屋市南区上浜町 5 1 8 番 宅地 1 1 7 . 0 0 平方メートル	同左
2	所 在 等 所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市南区上浜町 5 1 8 番地 5 1 8 番 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 4 9 . 6 8 平方メートル 2階 4 7 . 2 0 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	JR東海道本線「大高」駅 北西方 道路距離約1,100m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が主として建ち並ぶ住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 31m高度地区、緑化地域 宅地造成等工事規制区域 天白川の堤防から18m以内は河川保全区域であり、 本件土地の一部は18m内外付近に存する（詳細は 愛知県尾張建設事務所）。
画地条件	地積 117.00㎡ 間口 約9m、奥行 約12m 形状 長方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、北西側で幅員約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の土地の北側は道路を挟んで一般住宅、東側は一般住宅、南側は住宅兼事業所等、西側は一般住宅である。	
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40年まで遡って調査した結果、以前は一般住宅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、本件土地は土壌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洪水・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。 ・本件土地は名古屋市浸水実績図によると、平成12年の豪雨時における浸水区域の周辺に存する。	

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) 平成25年5月7日新築 経 過 年 数 約 12 年 経済的残存耐用年数 約 18 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 太陽光発電設備あり
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	・調査時に小型犬を1匹室内で飼育していた。 ・1階のキッチン流し台の下部辺りで小型犬の飼育による汚損が認められた。 ・太陽光発電設備が設置されていた。尚、当該設備について所有権留保の可能性がある。

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）

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	115,000	1.00	117.00	0.90	12,110,000

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 名古屋南-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 116,000\text{円/㎡} & \times 101.3/100 & \times 100/100 & \times 100/102 & = 115,000\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：なし

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	206,000	96.88	0.49	9,780,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}18\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}18\text{年} + \text{経過年数}12\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.49 \end{aligned}$$

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	12,110,000	0.55	法定地上権	6,660,000

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±イ)-ウ]×エ ×オ
1	12,110,000	-6,660,000		0.95	0.8	4,140,000
2	9,780,000	+6,660,000	0	0.95	0.8	12,490,000
一括価格（合計）						16,630,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：太陽光発電設備について所有権留保の可能性があることを考慮の上、市場性修正を行った。

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

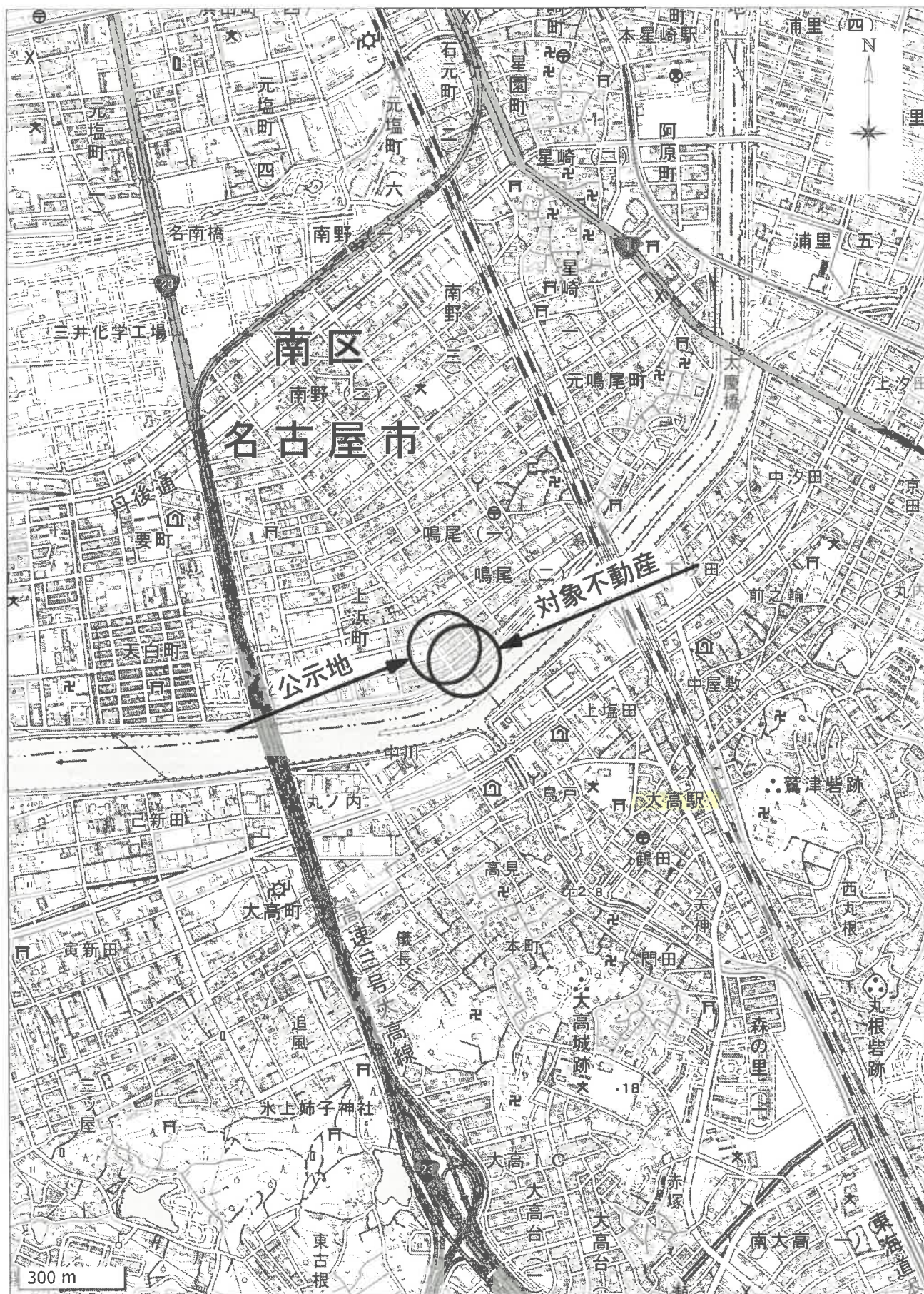
地価公示価格（名古屋南-4）

所 在：名古屋市南区上浜町476番
価 格：116,000円／㎡
位 置：JR東海道本線「大高」駅の北西方道路距離約1,200m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：117㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側幅員6.5m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：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

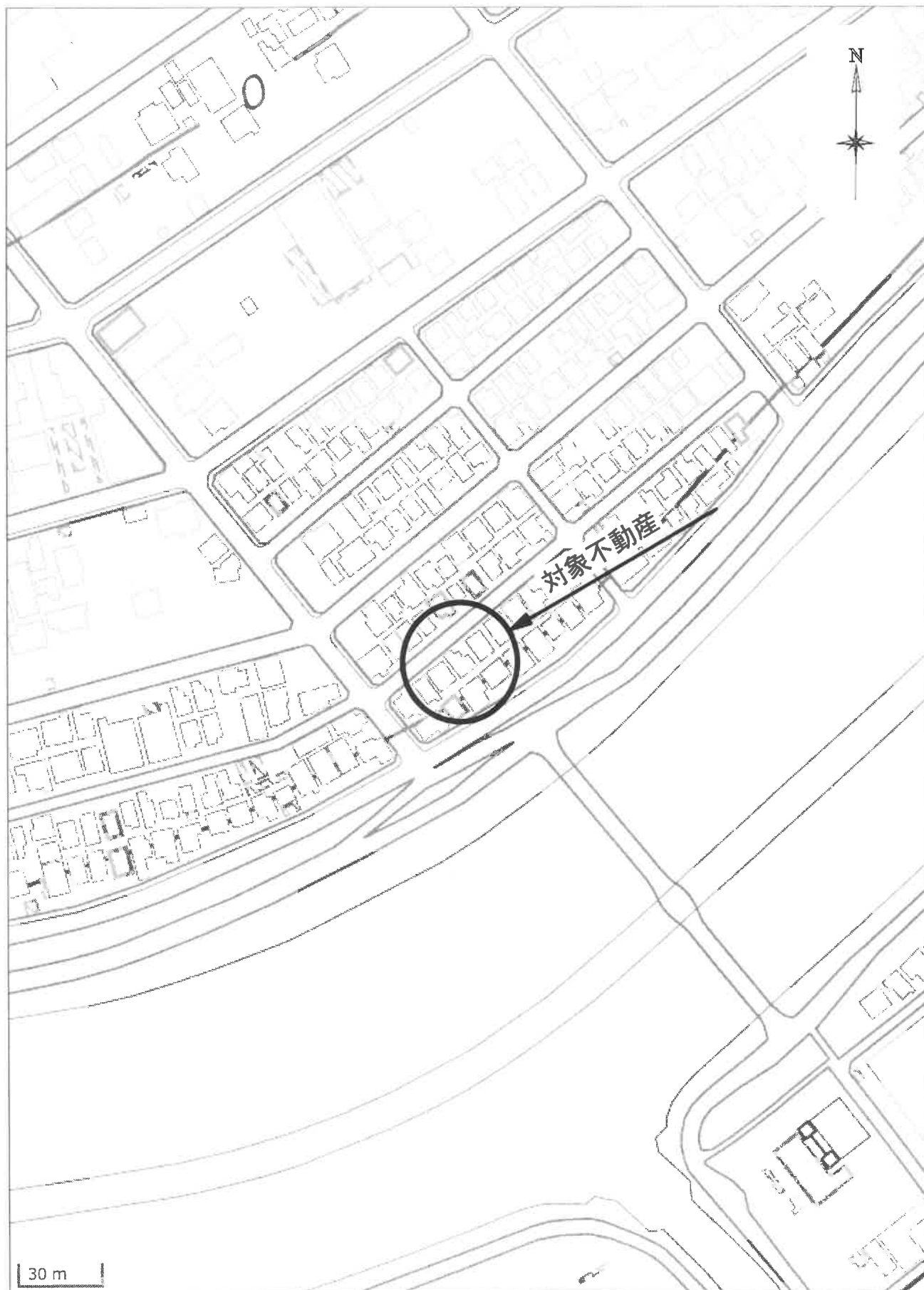
第7 附属資料

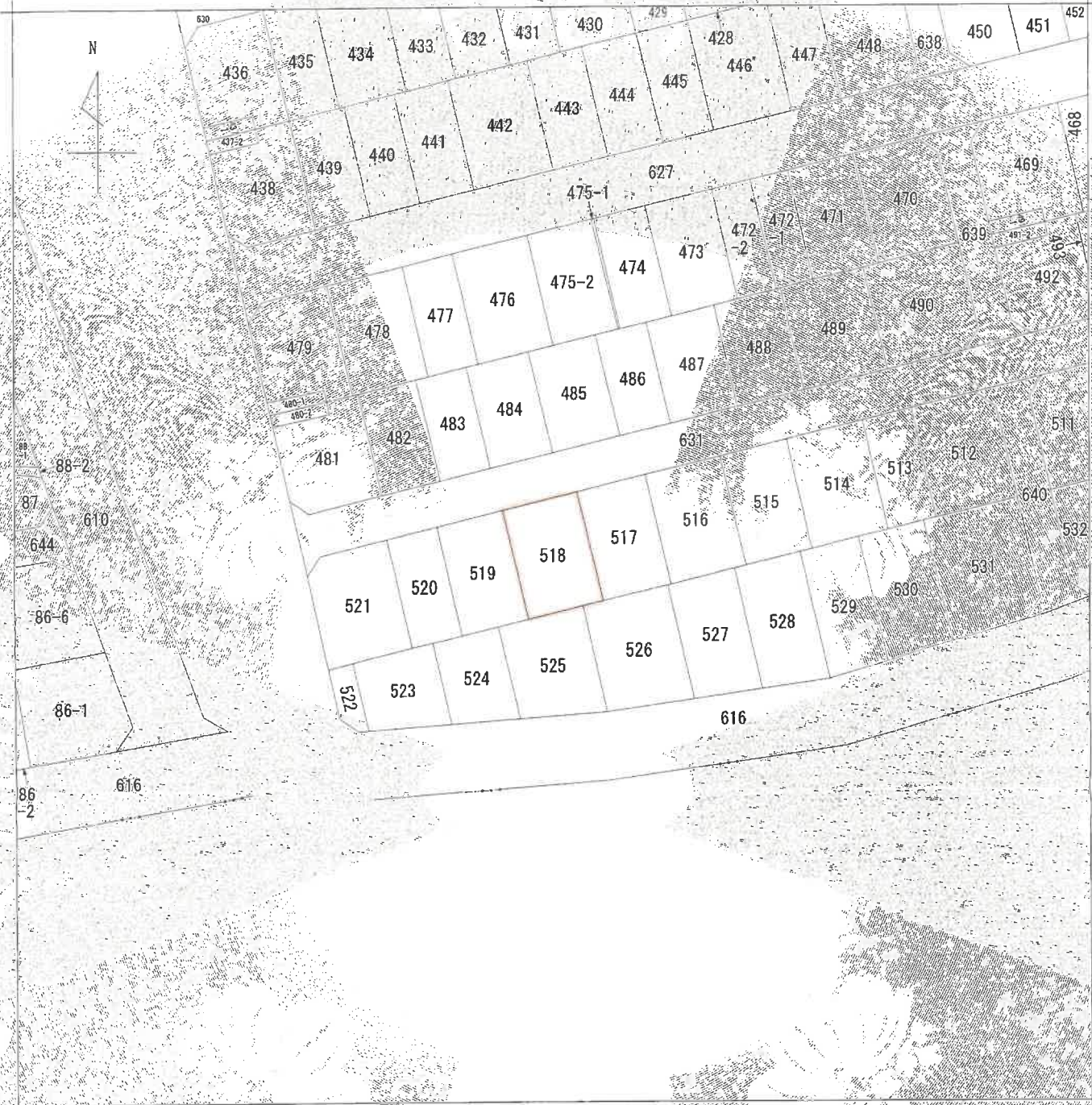
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

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	所在	名古屋市南区上浜町				地番	518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	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和48年3月24日			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6月27日
名古屋法務局熱田出張所
登記官



登記年月日：平成25年10月18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27日 名古屋法務局熱田出張所

令和7年6月27日

名古屋法務局熱田出張所

產品知

(會員專用)

作成者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

第 10 頁

114

人譜

民
縮

500

面圖

面圖

物平階

建各

家屋番号 518番

名古屋市南区上浜町5-18番地

求積表

① $3.640 \times 8.190 = 29.811600$
 ② $1.820 \times 7.280 = 13.249600$
 ③ $1.820 \times 3.640 = 6.624800$
 合計 49.686000
 床面積 49.68 m²

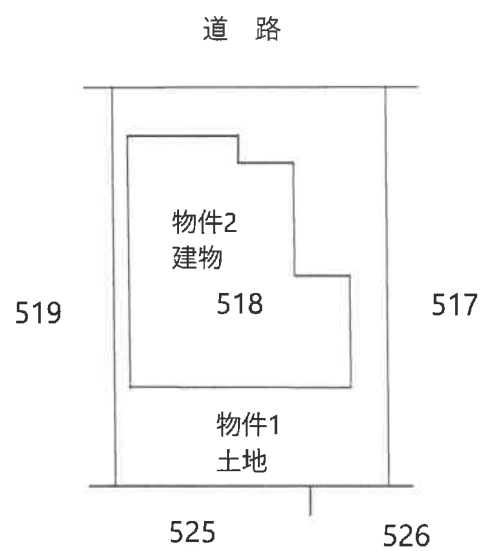
1階

第2章

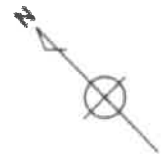
[illegible]

④	3,640	×	8,190	=	29,811,600
③	1,820	×	5,915	=	10,765,300
②	1,820	×	3,640	=	6,624,800
合 計					47,201,700
市面匯兌					47,201,700

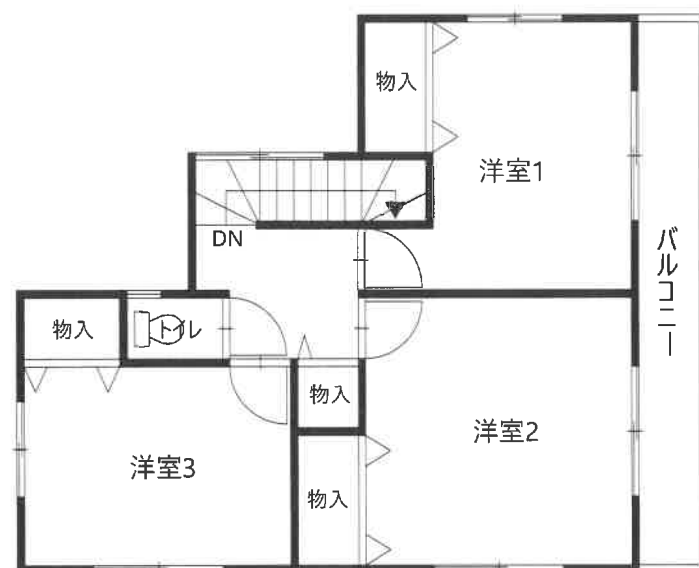
鹽
漬



S = 1/250



1 階



2 階

現況写真

①



②

