

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

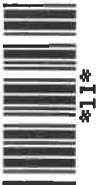
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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）
1～3	13,360,000 10,688,000	一括	2,672,000	115,322	17,644
1	1,440,000				
2	480,000				
3	11,440,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北名古屋市徳重本郷 |
| | 地 番 | 148番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北名古屋市徳重本郷 |
| | 地 番 | 149番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北名古屋市徳重本郷 148番地1 |
| | 家屋 番号 | 148番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル
2階 39.74平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月23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

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 | 北名古屋市徳重本郷 | | |
| | 地 番 | 148番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 81.79平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北名古屋市徳重本郷 | | |
| | 地 番 | 149番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 27.08平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 北名古屋市徳重本郷 148番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 148番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 42.23平方メートル | |
| | | 2階 | 39.74平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 222 号

令和 7 年 8 月 28 日受理

令和 7 年 9 月 22 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 | 北名古屋市徳重本郷 | |
| | 地 番 | 148番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 81.79平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北名古屋市徳重本郷 | |
| | 地 番 | 149番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 27.08平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 北名古屋市徳重本郷 148番地1 | |
| | 家屋 番号 | 148番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 42.23平方メートル |
| | | 2階 | 39.74平方メートル |

(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
■ A(債務者兼所有者)	1 物件3建物は私が住んでおり、第三者に貸している部分はなく、同建物内で犬や猫等も飼っていません。 2 物件3建物では、市の上水と浄化槽を使用しています。なお、同建物はオール電化ですので、ガスは使用していませんが、太陽光発電システムの設置はありません。 3 物件3建物は、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し、同建物で事件・事故が起きたこともありません。 4 物件1、2土地は、境界で問題になったことはありません。

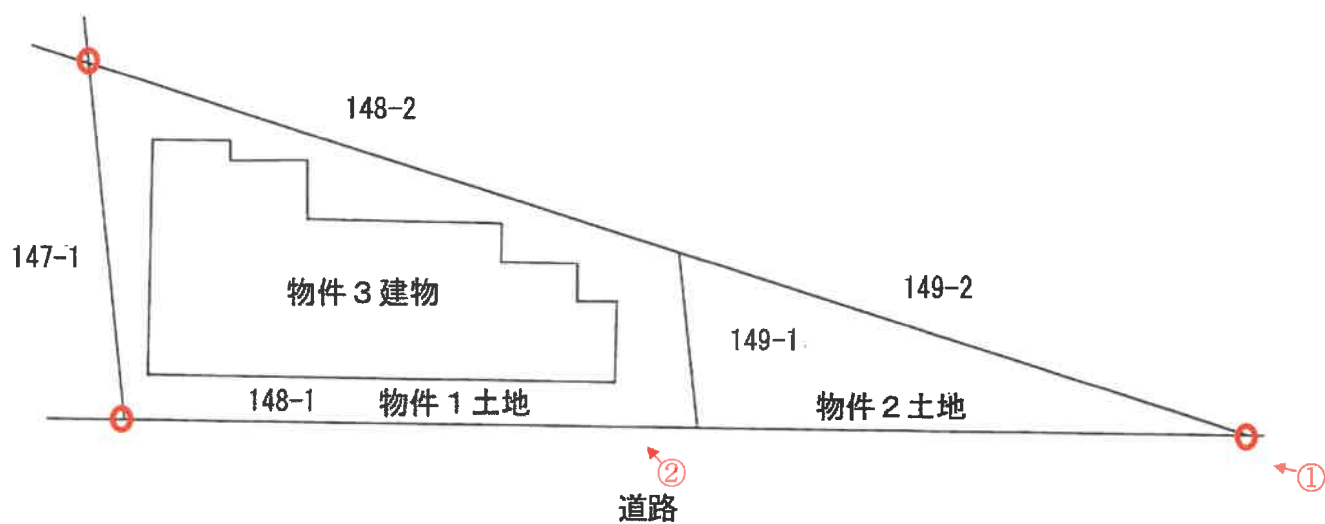
執行官の意見
1 物件1～3土地建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1、2土地は一体土地として利用されており、同土地上に物件3建物が建てられている。なお、同土地のその余の敷地部分は主に駐車場である。 2 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、2枚目に記載のとおり認定した。なお、物件1～3土地建物について、第三者が占有する徴表は認められなかった。 3 物件3建物の状況については、同建物は築3年目の比較的新しい建物であり、経年劣化は殆ど認められず、良好な状態にあるものと思料する。 4 物件1、2土地の境界については、同土地に関する地積測量図(いずれも残地)が存在すること、別紙配置図中の赤丸付近に境界標が存在すること、現認した状況及び関係人の陳述から明らかになっているものと思料する。 5 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29日(金) 10:00-10:10 10:30-10:45	名古屋法務局 当庁	土地、建物登記事項証明書、公図、地積測量図、建物図面等申請 Aから事情聴取(電話)、Aに通知書送付
7年9月2日(火) 17:45-18:00	目的物件所在地	目的物件確認、物件1、2土地調査、外観写真撮影
7年9月17日(水) 13:55-14:35	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9月17日 物件3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 目的物件は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。 □		

(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)

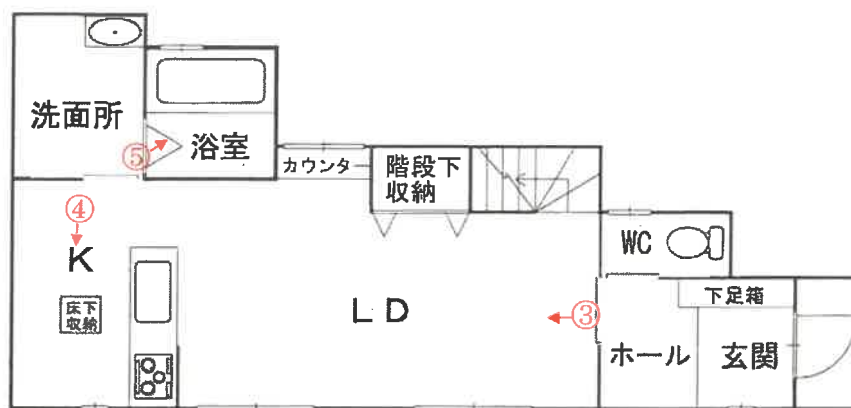


※ 〇 は境界標を示す。

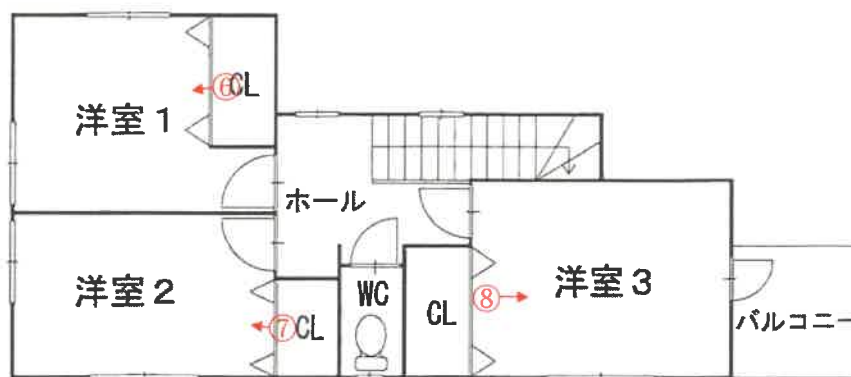
(5 枚目)

令和 7 年(ケ)第 2 2 2 号
←〇写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



【1階】



【2階】

写真1

物件3 建物



物件1, 2 土地

境界標

写真2

物件3 建物



物件1, 2 土地

写真3

物件3建物

1階室内(LD)



写真4

物件3建物

1階室内(K)



写真 5

物件 3 建物

1 階室内(浴室)



写真 6

物件 3 建物

2 階室内(洋室 1)



写真7

物件3 建物

2階室内(洋室2)



写真8

物件3 建物

2階室内(洋室3)





令和 7 年 (ケ) 第 222 号

令和 7 年 9 月 1 日 受 理

令和 7 年 9 月 17 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

後 藤 龍

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,440,000円
物件2(土地)	金 480,000円
物件3(建物)	金 11,440,000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。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	北名古屋市徳重本郷 148番1 宅地 81.79m ²	同左。
2	所在地 地目 地積	北名古屋市徳重本郷 149番1 宅地 27.08m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北名古屋市徳重本郷148番地1 148番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 42.23m ² 2階 39.74m 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、2）

位置・交通	名鉄犬山線「大山寺」駅の西方、道路距離約1.3km。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶほか、農地等も見られる住宅地域。	
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 第1種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 108.87㎡（登記合計） 間口 約26.9m 奥行 約4m 形状 不整形	
接面道路の状況	南側幅員約3.7m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、建て替え等に際しては、セットバックを要する。	
土地の利用状況等	物件1、2土地は、物件3建物の敷地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 ガス配管 下水道	あり 引込可 なし
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45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	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・北名古屋市備付けの各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水の浸水想定区域に該当している。 ・南側市道に都市ガスの本管が敷設されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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5年8月9日新築
	経 過 年 数		約2年
	経済的残存耐用年数		約23年
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	クロス ほか	
	天 井	クロス ほか	
	床	フローリング ほか	
	設 備	電気、上水道、個別浄化槽、IHクッキングヒーター	
	そ の 他	オール電化住宅	
床面積(現況)	1階	42.23㎡	
	2階	39.74㎡	
	(計)	81.97㎡	
	現況用途	居宅	
	間 取 り	3LDK (附属資料「建物間取図(概略)」のとおり)	
品 等	普通		
保守管理の状態	優る		
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	・オール電化住宅であるが、太陽光発電システムは設置されていない。		

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、2）

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	76,700	0.73	81.79	1.00	4,580,000
2	76,700	0.73	27.08	1.00	1,520,000

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 北名古屋-15

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 96,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/127 & = & 76,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位(南)1.06×不整形0.70×要セットバック0.99=0.73

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3）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	180,000	81.97	0.88	12,980,000

ウ 現価率

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 23 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 23 \text{ 年} + \text{経過年数 } 2 \text{ 年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.88$$

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	4,580,000	0.55	法定地上権	2,520,000
2	1,520,000	0.55	法定地上権	840,000
合 計				3,360,000

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	4,580,000	－2,520,000		1.00	0.70	1,440,000
2	1,520,000	－840,000		1.00	0.70	480,000
2	12,980,000	＋3,360,000	0	1.00	0.70	11,440,000
一 括 価 格 (合計)						13,360,000

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 北名古屋-15

所 在 : 北名古屋市徳重米野 85 番
価 格 : 96,800 円/㎡
位 置 : 名鉄犬山線「徳重・名古屋芸大」駅の北西方、道路距離約 650m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 163 ㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス
接 面 街 路 : 北側幅員 5.3m市道に接面
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)
地域の概要 : 戸建住宅を中心に共同住宅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

以 上

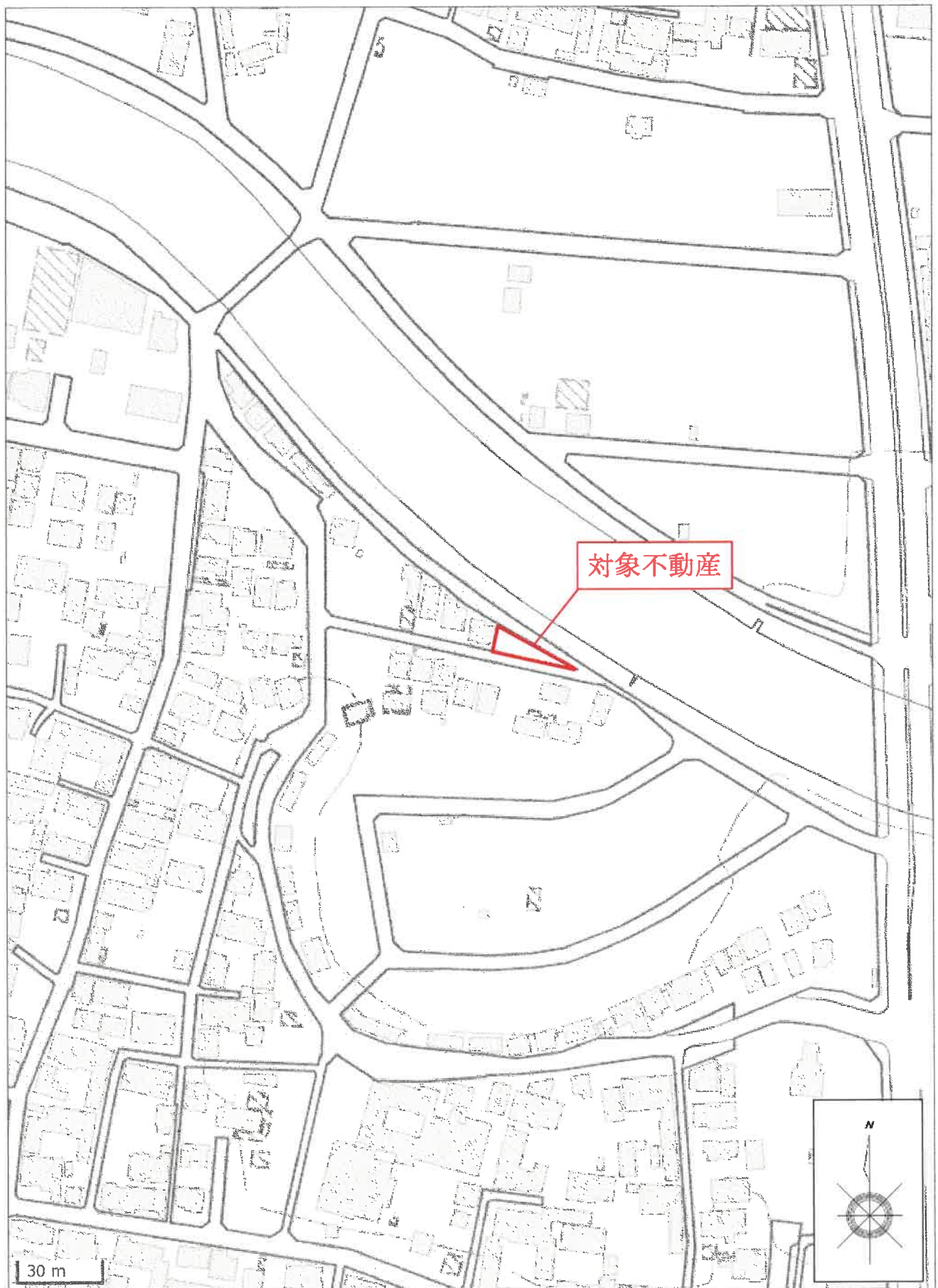
附 属 資 料

位置図



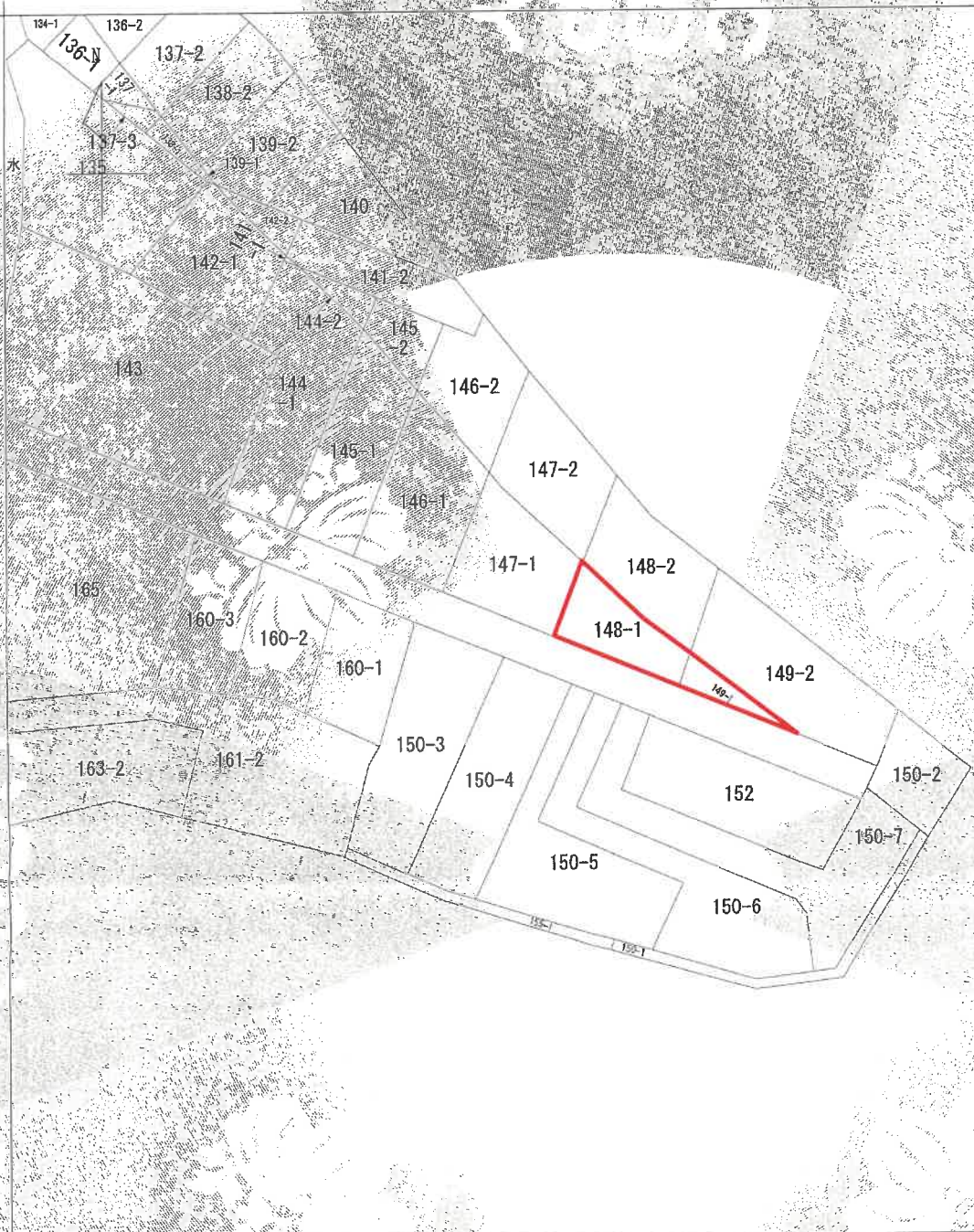
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



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 北名古屋市徳重本郷			地 番 148番1	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	座 標 系 文 字 記 号	分 類	地 図 に 準 ず る 図 面	種 類 土 地 改 良 所 在 図
作 成 年 月 日	昭和42年5月1日			備 付 年 月 日 (原 図)	備 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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年6月30日
東京法務局

地図整理番号：M89698

(1/1)

登記官

A 4 判 に 縮 小

登記年月日：昭和50年3月6日

3007134

北名古屋市徳重 第148丁 徳重

地番 148-2-1

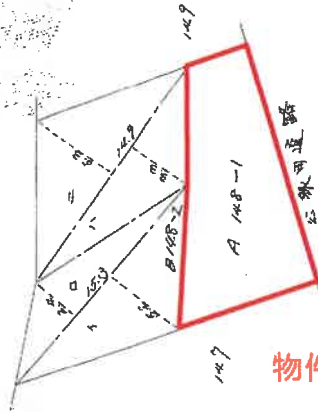
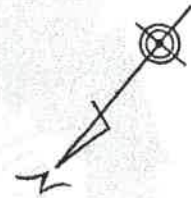
測量図

土地の所在 西春日井郡徳重町大字徳重字本町

昭和五〇年三月五日

作製年月日

作製者



面積計算

B 148-2 $1. 15.3 \times 5.2 = 79.56$

D $15.3 \times 3.4 = 52.02$

H $14.9 \times 3.3 = 49.17$

一 $14.9 \times 5.3 = 78.97$

計 244.42

$\frac{1}{2} 122.21 \text{ m}^2$

A 148-1

$244.42 - 122.21 = 122.21 \text{ m}^2$

A4判に縮小

縮尺 300

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。
(名古屋法務局管轄)
令和7年6月30日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M89699

登記年月日：昭和50年3月6日

3007135

北名古屋市徳重 149

地番 149-2-1

土地の所在 北名古屋市徳重

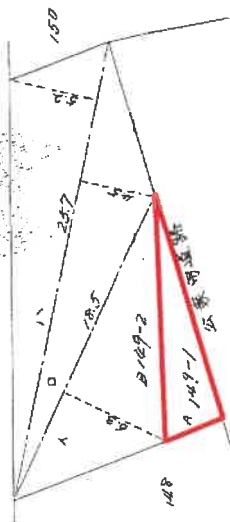
地積測量図

大田建設株式会社

昭和五〇年三月六日 作成者



本図



物件2土地

面積計算

- A 149-1 $18.5 \times 6.3 = 116.55$
- B 149-2 $25.7 \times 4.5 = 115.65$
- 合計 $116.55 + 115.65 = 232.20$
- 1/2 $232.20 \times \frac{1}{2} = 116.10$

A 149

$116.10 - 18.5 \times 9.2 = 27.08$

50.3.6

A4判に縮小

縮尺 300

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。

(名古屋法務局寄贈)

令和7年6月30日

東京法務局

登記官

登記年月日：令和5年10月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
(名古屋法務局管轄)
令和7年6月30日 東京法務局

登記簿

建築物図面図

家屋番号

147-1

建物所在地

北名古屋市神事本郷147-1番地1

求積表

1.820 ×	0.455	=	0.828100
3.640 ×	1.365	=	4.968600
8.190 ×	3.640	=	29.811600
1.820 ×	2.730	=	4.968600
0.910 ×	1.820	=	1.656200
計			42.243100

床面積 42.23 m²

求積表

3.640 ×	1.365	=	4.968600
8.190 ×	3.640	=	29.811600
1.820 ×	2.730	=	4.968600
計			39.748800

床面積 39.74 m²



A4判に縮小

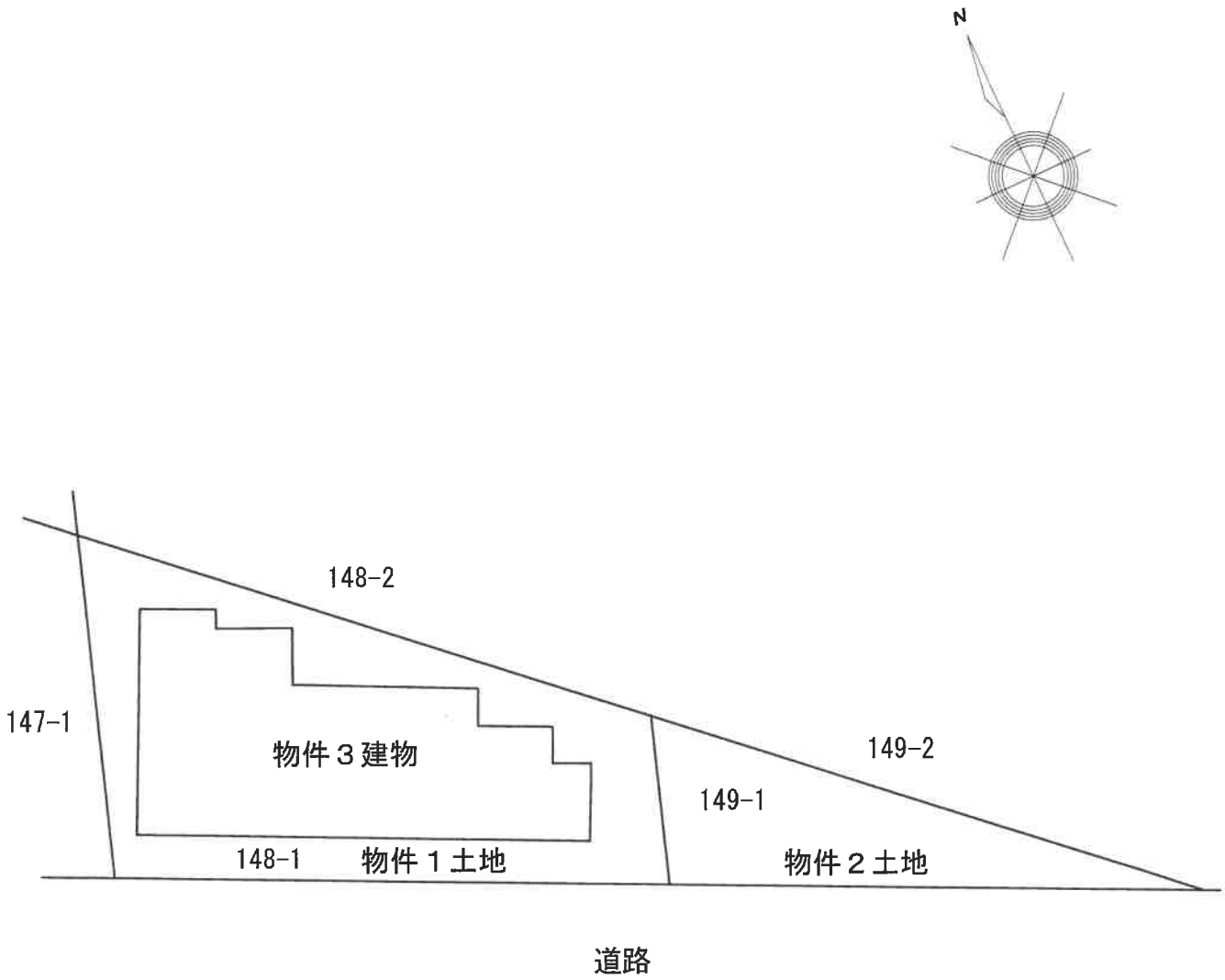
作成者

縮尺 1/250

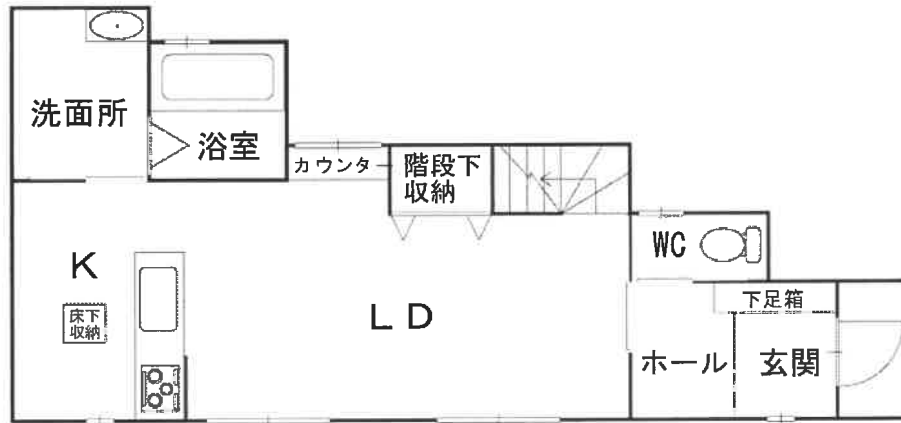
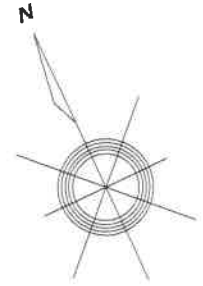
申請人

縮尺 1/500

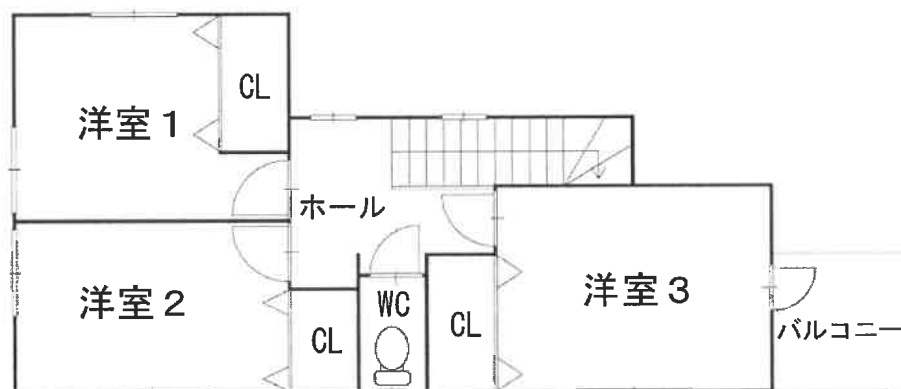
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



【1階】



【2階】



写真1

物件3建物



写真2