

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3日 午前10時00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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27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 4月21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 | 名古屋市港区多加良浦町四丁目 |
| | 地 番 | 57番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区多加良浦町四丁目 57番地 |
| | 家屋 番号 | 57番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 45.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月27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 | 名古屋市港区多加良浦町四丁目 |
| | 地 番 | 57番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区多加良浦町四丁目 57番地 |
| | 家屋 番号 | 57番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル |
| | | 2階 45.54平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 336 号

令和 8 年 1 月 15 日受理

令和 8 年 2 月19 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 | 名古屋市港区多加良浦町四丁目 |
| | 地 番 | 57番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区多加良浦町四丁目 57番地 |
| | 家屋 番号 | 57番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 45.54平方メートル |

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	<ol style="list-style-type: none">1 物件2建物には、私と家族の3人で住んでいます。2 物件2建物は、令和3年7月に中古住宅として購入しました。購入時から太陽光発電システムが付いていました。ただし、エコキュートも蓄電池もなく売電もしていません。3 室内でペットを飼育していませんし、タバコも吸いません。4 物件2建物の設備に不具合はありません。しかし、子供がスイッチ類のカバーを外してしまうので、スイッチがむき出しになっている箇所が複数あります。また、子供がチョコレートの付いた手でクロスを触ったり、落書きした箇所も複数あります。5 近隣との間で境界について争いはありません。

(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

■占有関係について

- 1 債務者兼所有者の陳述、現認使用状況等から2枚目のとおり認定した。

■物件1土地の現況について

- 1 物件1土地の南側を道路に接するほぼ正方形の宅地である(土地建物位置関係図(概略)参照)。
- 2 境界については、北東及び北西の境界杭を確認することはできなかった。しかし、東側、北側及び西側は、いずれも塀及びブロックで囲われている。

■物件2建物の現況について

- 1 全部事項証明書によると、平成22年3月29日新築の木造スレート葺2階建てで、債務者兼所有者は中古住宅として令和3年7月に購入している。
- 2 室内は、債務者兼所有者の陳述のとおり、玄関、リビング、洋室②、洋室③、1階、2階の各階段のスイッチのカバーと2階廊下のフットライト・コンセントのカバーが外れていた(写真⑤)。また、子供によるクロス汚れも散見された(写真⑧)。その他は経年相応の傷みや汚れが見られた。なお、債務者兼所有者及び家族らは、室内を靴のまま移動するスタイルで使用している。

(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
R8年 1月16日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書、公図及び建物図面等交付申請
R8年 1月16日 (金) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地確認、物件1土地及び物件2建物(外観)の写真撮影、照会書投函
R8年 2月3日 (火)	郵便	債務者兼所有者に対し期日通知書送付
R8年 2月12日 (木) 16:00 - 16:45	物件所在地	物件1土地及び物件2建物(室内)の写真撮影、債務者兼所有者から聴取・立会、評価人同行

(特記事項)

令和 8年 2月 12日

目的物件は全戸不在で施錠されていると予測されたので、解錠技術者を同行して臨場した。調査遂行の適正確保のため、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

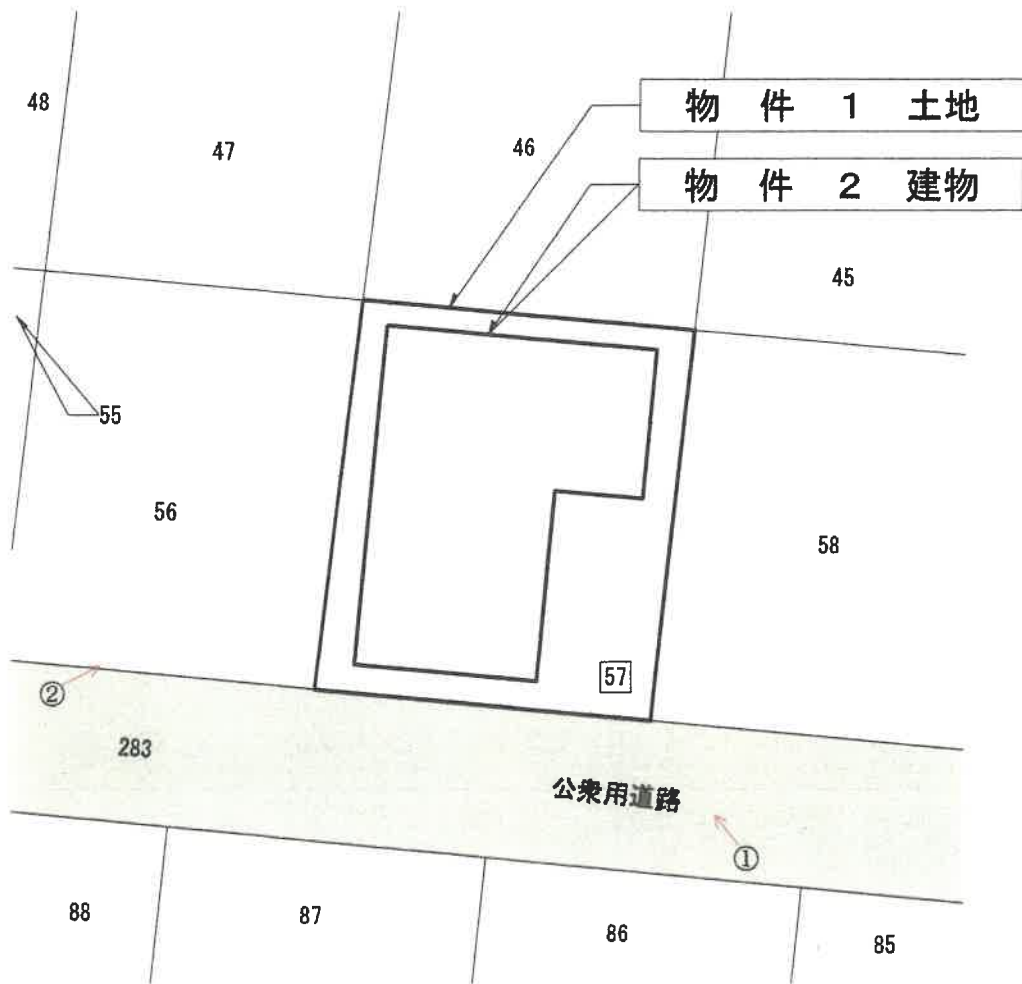
休日・夜間執行許可の提示をした。

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。

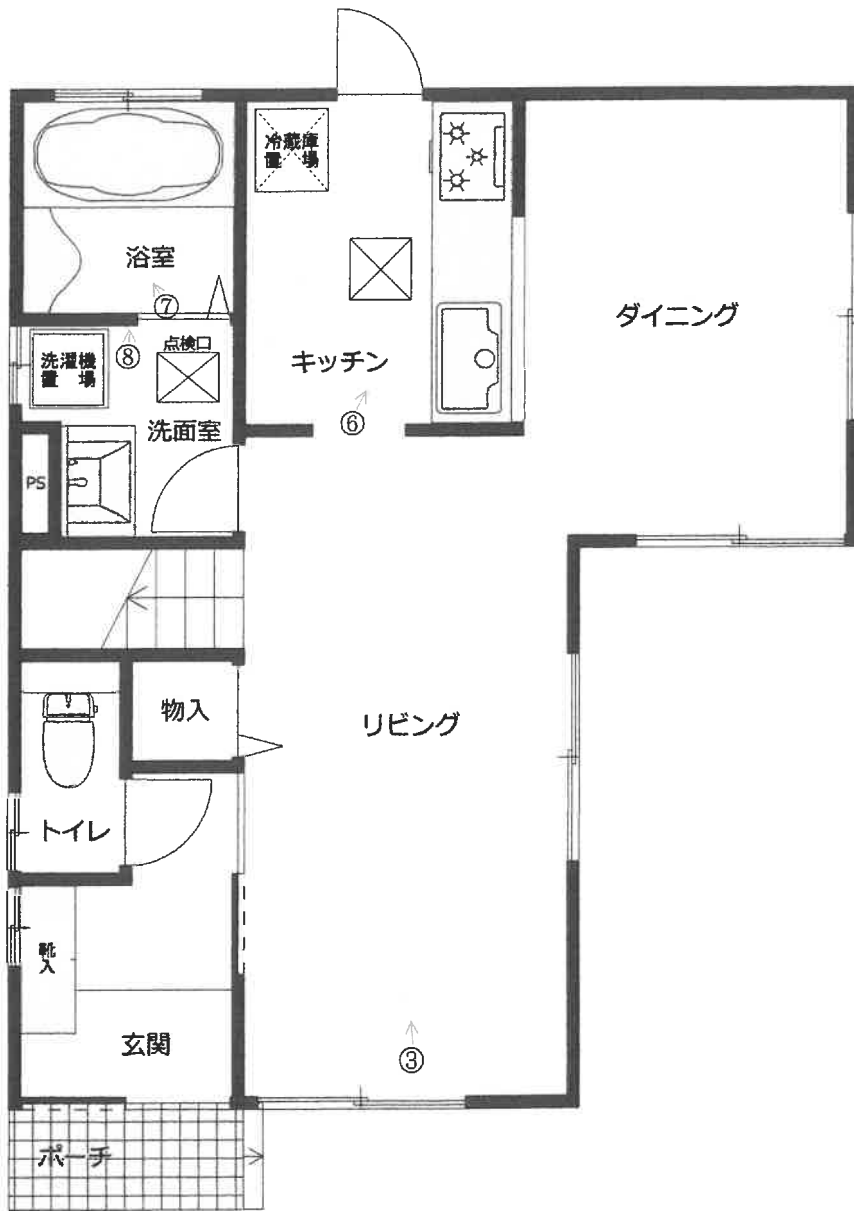
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

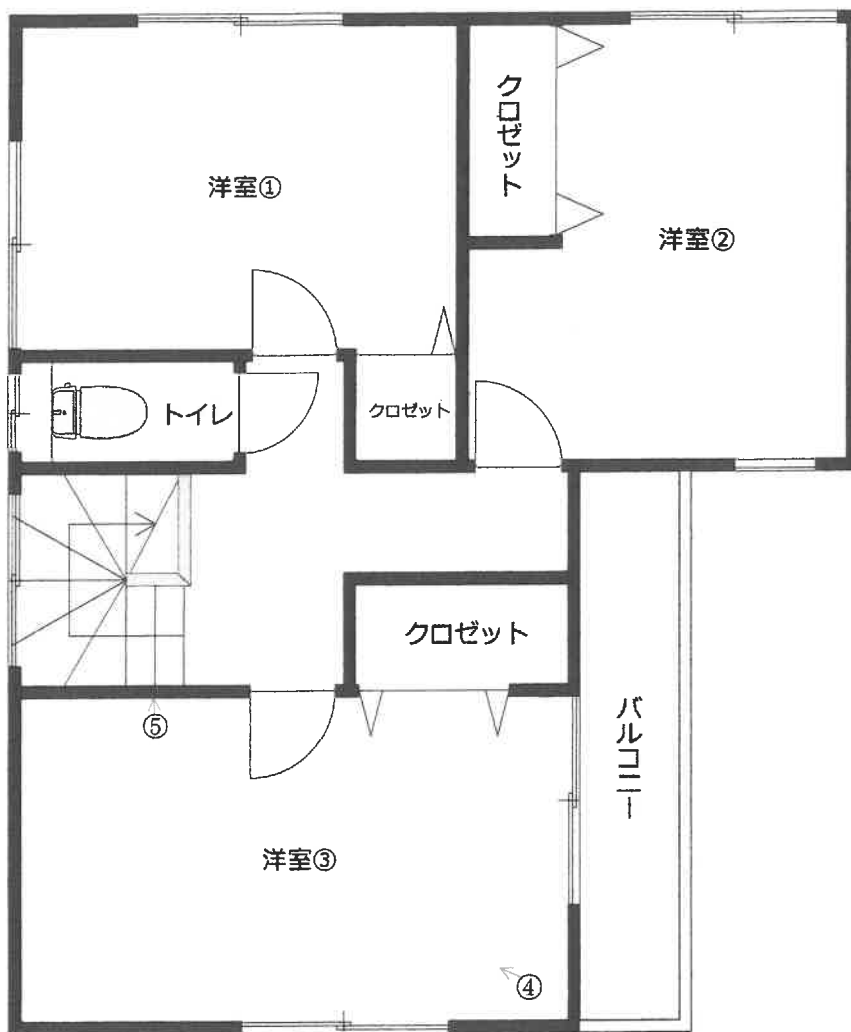
建物間取図（概略）



1 階

(7 枚目)

建物間取図（概略）



2 階

(8 枚目)

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



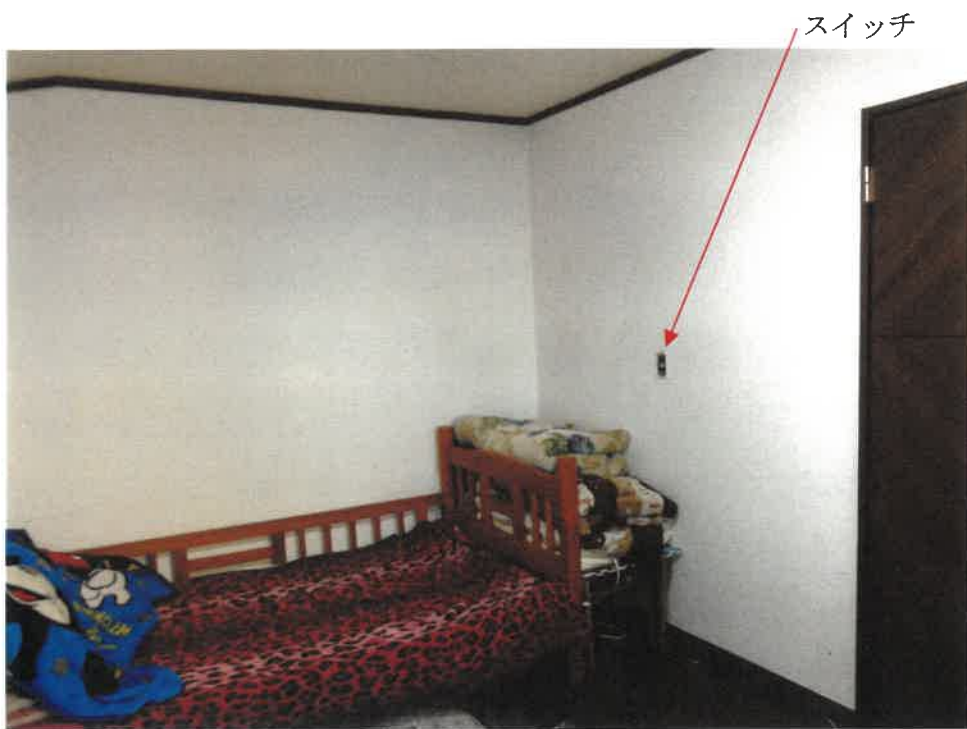
① 物件1土地を含む物件2建物の外観



② 物件1土地を含む物件2建物の外観



③ リビング



④ 洋室③

(10 枚目)



⑤ 洋室③のスイッチの状況



⑥ キッチン

(11 枚目)



⑦ 浴室



⑧ 洗面室のクロスの状況

令和 7 年 (ケ) 第 336 号
令和 8 年 1 月 19 日 受 理
令和 8 年 2 月 12 日 現地調査
令和 8 年 2 月 13 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

松原 一 隆 印

第1 評価額

一括価格	
金 10,460,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,640,000 円
物件 2 (建物)	金 7,820,000 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	名古屋市港区多加良浦町四丁目 57番 宅地 81.81 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市港区多加良浦町四丁目 57番地 57番 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 45.54 平方メートル 2階 45.54 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

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	西名古屋港線「荒子川公園」駅 西方 道路距離 約 2,100m 名古屋市営バス「弁天裏」停留所 北西方 道路距離 約200m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 31m高度地区、居住誘導区域内(要安全配慮区域) 都市機能誘導区域外、臨海部防災区域(第三種) 津波災害警戒区域、宅地造成等工事規制区域 緑化地域
画地条件	地積 81.81㎡ 間口 (南側) 約 8.5m、奥行 約 9.6m 形状 ほぼ正方形、中間画地	
接面道路の状況	南側 現況幅員 約 4.0m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況	物件1は物件2建物の敷地等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	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染の可能性の調査	登記記録、過去の住宅地図(昭和45年、昭和57年、平成元年)等の資料から、本件土地は個人宅の敷地等として利用されており、土壌汚染の蓋然性は低い、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	・名古屋市備え付けのハザードマップ等によると、本件周辺土地は洪水、内水、高潮浸水想定区域内に該当する。	

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 22 年 3 月 29 日 新築 経過年数 約 16 年 経済的残存耐用年数 約 9 年
仕様	構造 木造 屋根 スレートぶき 外壁 サイディング等 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス、ボード等 床 フローリング、クッションフロア等 設備 電気、水道、都市ガス、下水 その他 太陽光発電システム、24時間換気システム 浴室暖房乾燥機
床面積 （現況）	現況床面積は、登記数量とほぼ同じであると判断され、増築等はなされていないものと推測される。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 3LDK 附属資料6「建物間取図（概略）」のとおり
品等	普通
保守管理 の状況	劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> ・室内の汚損の程度は経年相応で、室内各所に使用、経年による破損、汚れ等が見られる。また、室内各所のクロスに汚れのほか落書き等が見られる。 ・1階玄関、階段、リビング、2階階段、洋室②③に設置されている照明スイッチのカバーが破損しているほか、2階廊下のフットライト、コンセントのカバーも破損している。

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/㎡) 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	94,800	1.05	81.81	0.90	7,330,000

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 名古屋港-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 90,000\text{円}/\text{㎡} & \times 101.1/100 & \times 100/100 & \times 100/96 & = & 94,800\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

- ◇ 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 : 方位北向き (0.0) を考慮した。
- ◇ 地 域 格 差 : 街路条件、環境条件等を考慮した。

$$\text{幅員 (1.01)} \times \text{周辺環境 (0.95)} = 0.96$$

- ・ 街 路 条 件 : 幅 員 等 +1.0
- ・ 環 境 条 件 : 周 辺 環 境 -5.0

イ 個 別 格 差 : 方位南向き (+5.0) を考慮した。

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	234,000	91.08	0.27	5,750,000

ウ 現 価 率 :

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}9\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}9\text{年} + \text{経過年数}16\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.27$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等 価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	7,330,000	0.55	法定地上権	4,030,000

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)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場性 修 正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	$\{(ア±イ)-ウ\}×エ×オ$
1	7,330,000	-4,030,000		1.0	0.8	2,640,000
2	5,750,000	+4,030,000	0	1.0	0.8	7,820,000
一括価格 (合計)						10,460,000

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 名古屋港-7

所 在 : 愛知県名古屋市港区宝神町字敷地762番38
価 格 : 90,000円/㎡
位 置 : 西名古屋港線「荒子川公園」駅の南西方約2,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 92㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西方 約5.5m 市道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域、準防火地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

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 写真

以 上

位置図

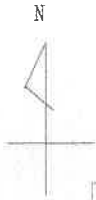


1:15,000

国土地理院
地理院地図 (淡色地図) を加工して作成

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。

地番区域見出
多加良浦町
4丁目

請求部	所在	名古屋市港区多加良浦町四丁目		地番	57番		
出力縮尺	縮尺不明	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	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。

令和7年11月7日
名古屋法務局熱田出張所
登記官



登記年月日：平成22年6月1日

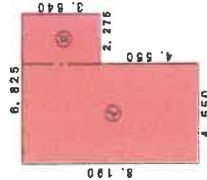
令和7年11月7日 名古屋法務局熱田出張所 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	57番
建物の所在	名古屋市港区多加良浦町四丁目57番地

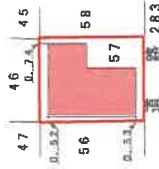


1階~2階
(各階平面)



求積表

① 4.550 × 8.190 = 37.264500
 ② 2.275 × 3.640 = 8.281000
 合計 45.545500
 床面積 45.54 m²



附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

縮尺

申請人

縮尺 1/250

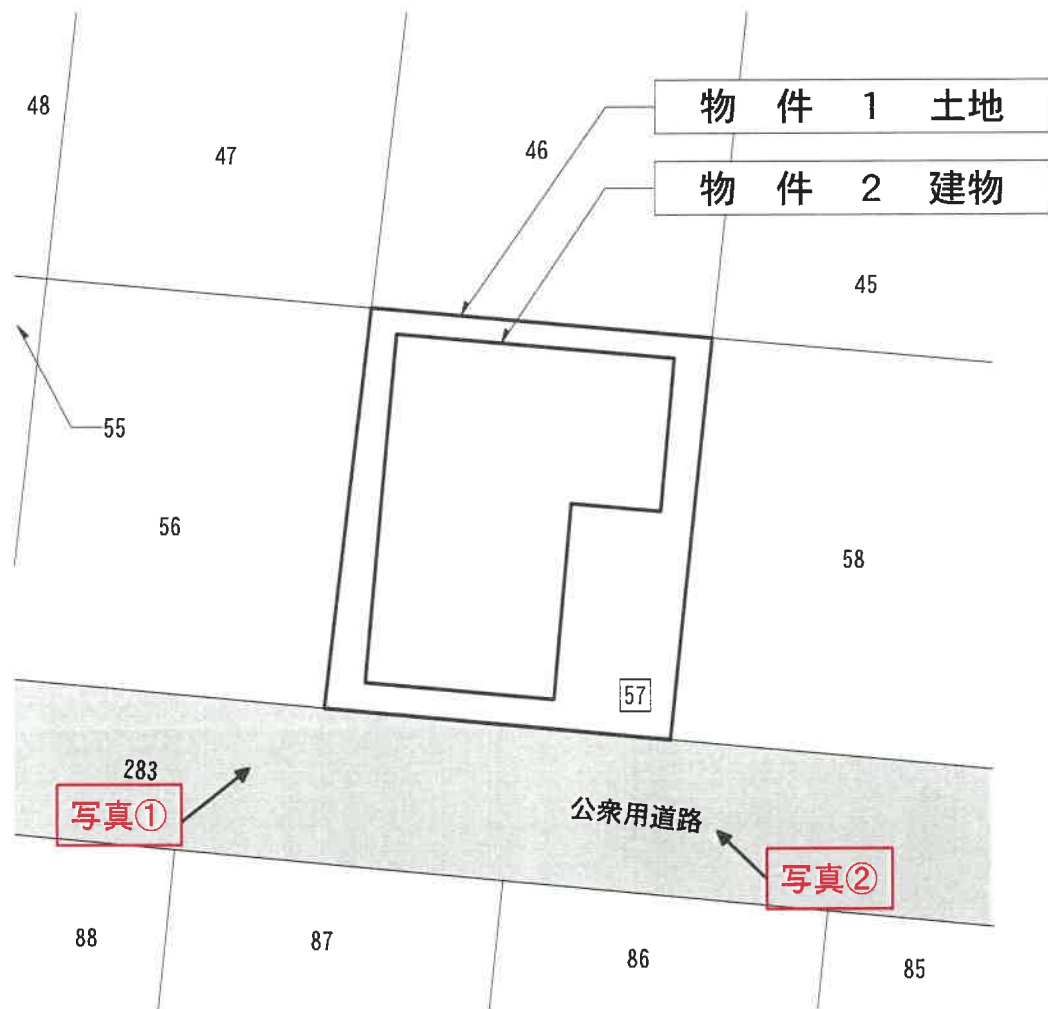
縮尺

作成者

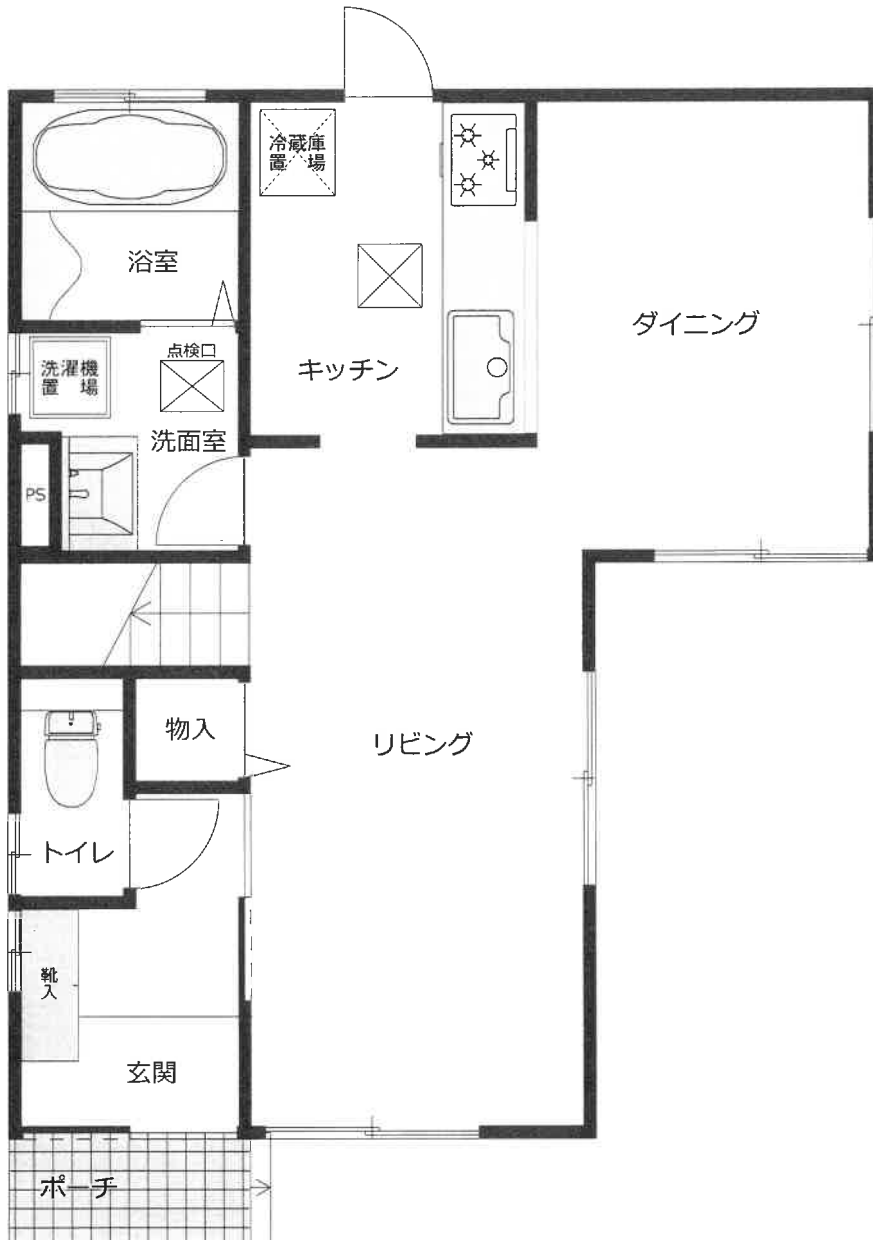
(全員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

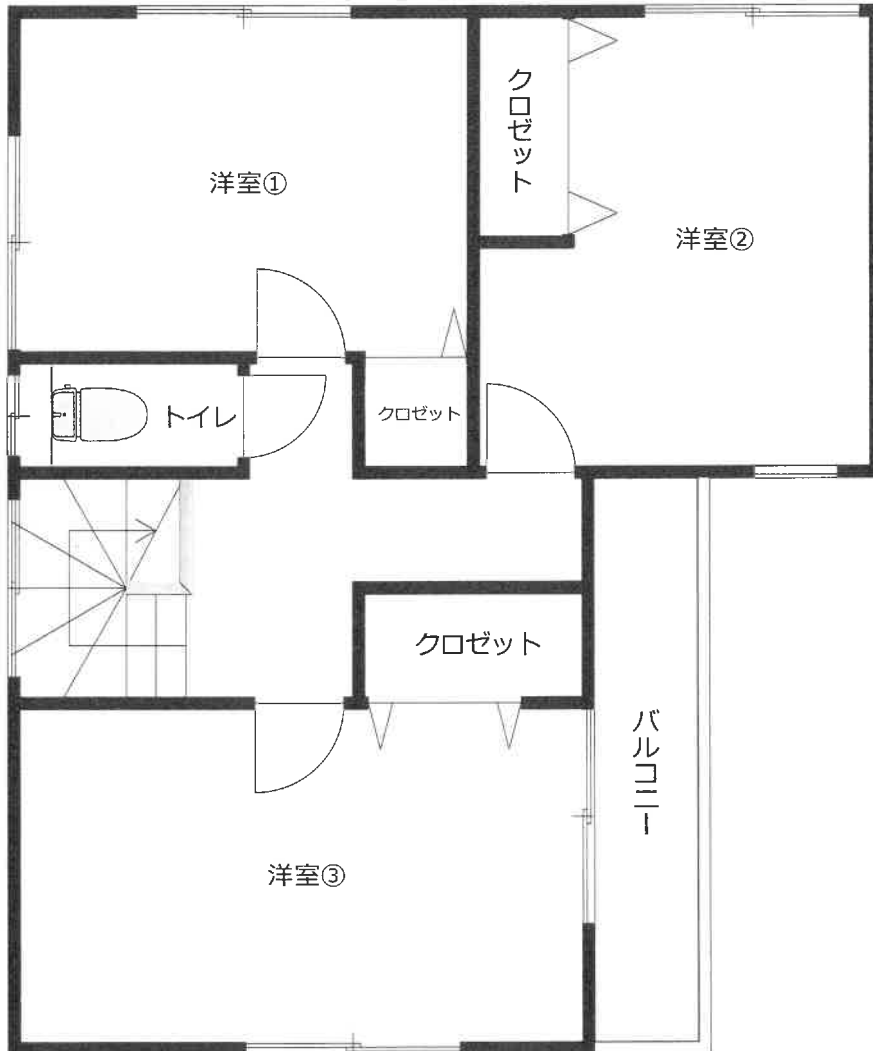
土地建物配置図（概略）



建物間取図 (概略)



建物間取図（概略）



写真



写真①



写真②