

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐野 聡 美

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 1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 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 5月19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 | 名古屋市北区如意二丁目 |
| | 地 番 | 81番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市北区如意二丁目 81番地1 |
| | 家屋 番号 | 81番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.13平方メートル
2階 50.65平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 4日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐野 聡 美

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 | 名古屋市北区如意二丁目 |
| | 地 番 | 81番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市北区如意二丁目 81番地1 |
| | 家屋 番号 | 81番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.13平方メートル
2階 50.65平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 307 号

令和 7 年 11 月 7 日受理

令和 7 年 12 月 **24** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市北区如意二丁目 |
| | 地 番 | 81番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市北区如意二丁目 81番地1 |
| | 家屋 番号 | 81番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.13平方メートル
2階 50.65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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	「執行官の意見」のとおり														
建 物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	「執行官の意見」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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)	(照会文書に対する回答要旨) 1 私は、令和元年12月に物件2建物を取得して以降、同建物に居住し、現在に至っています。 2 物件2建物内でペットを飼ったことはありません。 3 物件2建物の増改築を行ったことはありません。 4 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。
■ 近隣居住者	(口頭による陳述要旨) Aが物件2建物に居住していると思います。

(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

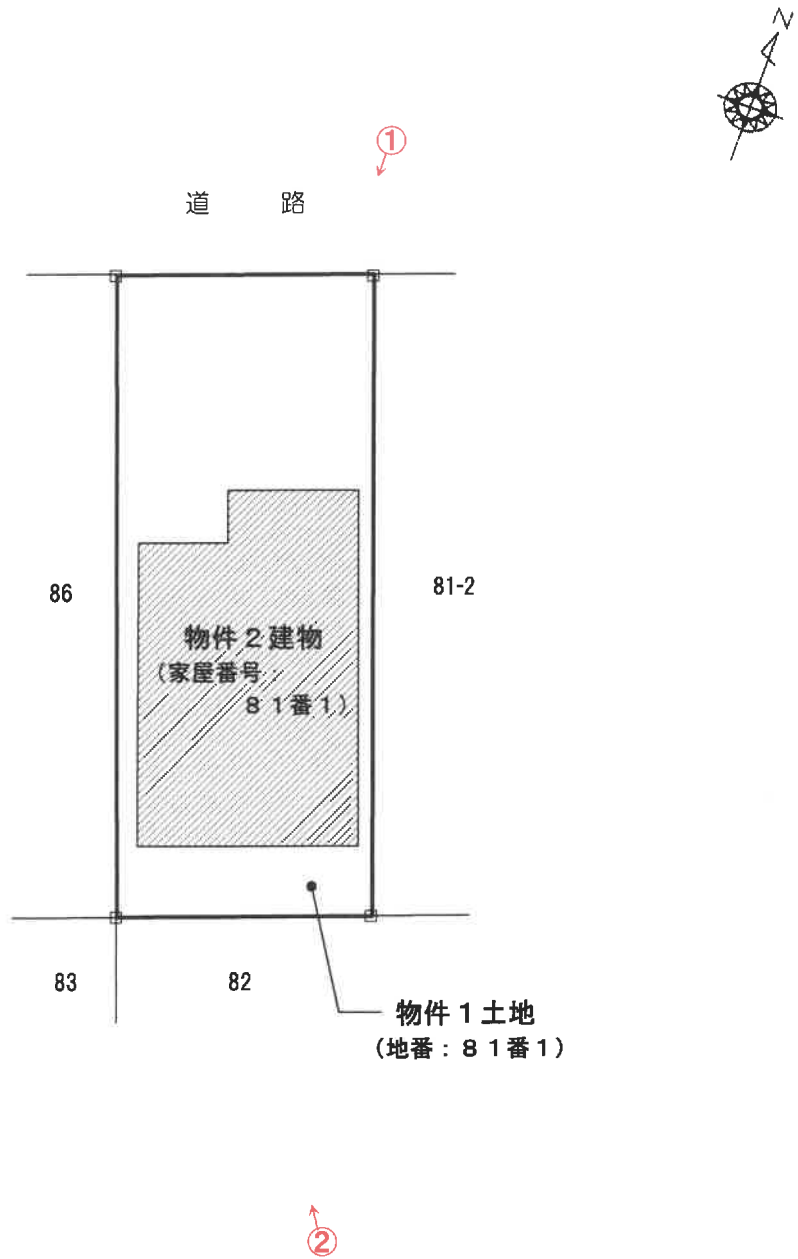
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、北側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図(6枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。また、北側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 洋室2南西側にロフトが設けられている(写真5及び6)。
 - (2) 経年相応の劣化が認められる。

(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
7年11月10日(月) 11:50-12:05	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函(連絡なし)
7年11月10日(月) 16:30-16:40	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
7年11月10日(月)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年11月10日(月)	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件1土地ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
7年11月14日(金)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年11月28日(金) 14:30-14:45	目的物件所在地	全戸不在につき立入調査中止, 立入調査期日通知書を郵便受に投函, 近隣居住者より聴取, 簡易測量, 写真撮影(屋外), 評価人同行
7年12月15日(月) 9:20-10:20	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 簡易測量, 写真撮影(屋内外), Aあての照会文書を室内に差置(回答あり), 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月15日 本件建物は全戸不在で, 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物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。</p>		

(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）



※ 境界杭等の位置を「□」で示す。
※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

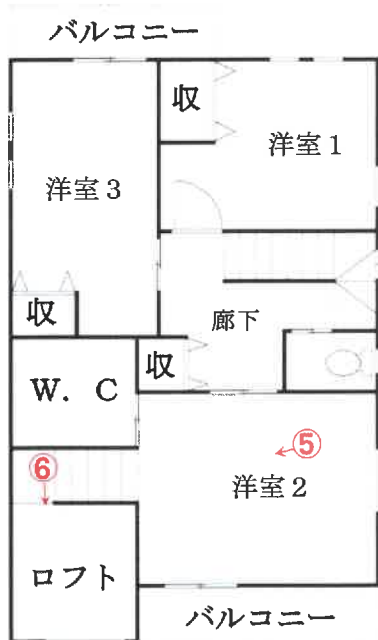
建物間取図（概略）



1階



2階



※ 写真番号及び撮影方向を「O」及び矢印で示す。

1 物件1 土地及び物件2 建物の外観



2 物件1 土地及び物件2 建物の外観



3 物件2建物内部の状況 (LD (リビングダイニング))



4 物件2建物内部の状況 (K (キッチン))



5 物件2建物内部の状況（洋室2）



6 物件2建物内部の状況（ロフト）



令和 7年 (ケ) 第307号
令和 7年11月12日 受 理
令和 7年12月15日他 現 地 調 査
令和 7年12月18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

樋沢 武司 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		23,280,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	4,820,000	円
物件2 (建物)	金	18,460,000	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	所在地 地積	名古屋市北区如意二丁目 81番1 宅地 130.32 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市北区如意二丁目81番地1 81番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 58.13 m ² 2階 50.65 m ² <hr/> 108.78 m 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）

位置・交通	名鉄小牧線「味美」駅 西方 道路距離約1.9km 名古屋市営バス「北高校」停 南東方 道路距離約250m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	小規模住宅等と駐車場が混在する住宅地域	
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 その他規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 20m高度地区、緑化地域 都市機能誘導区域外 居住誘導区域内(要安全配慮区域) 宅地造成等工事規制区域(名古屋市全域)
画地条件	地積 130.32 m ² 間口 約7m、 奥行 約18m 形状 長方形	
接面道路の状況	北側幅員約6.5mの舗装市道に等高に接面する。 建築基準法第42条1項道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地である。	
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地図及び名古屋市都市計画情報提供サービスにて調査したところ、平成10年頃及び昭和30年頃は未利用地であったことから土壌汚染の可能性は低いと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。	
特記事項	名古屋市ハザードマップで、1.0~3.0m浸水。	

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) 令和1年11月7日新築 経過年数約 6年 経済的残存耐用年数約 24年	
仕様	構造	木造
	屋根	スレートぶき
	外壁	サイディング
	内壁	ビニルクロス貼り
	天井	ビニルクロス貼り
	床	フローリング、畳
	設備	電気、上下水道、都市ガス等
	その他	—
床面積（現況）	1階	58.13 m ²
	2階	50.65 m ²
		<u>108.78 m²</u>
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK+ロフト (附属資料 建物間取図のとおり)
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	なし	

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	114,000	1.00	130.32	0.90	13,370,000

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)

地価調査 北(県)-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 124,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 109 & \times & 100 / 100 & = & 114,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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(1.09)

◇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	198,000	108.78	0.73	15,720,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}24\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}24\text{年} + \text{経過年数}6\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.73$$

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	13,370,000	0.55	法定地上権	7,350,000

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	13,370,000	- 7,350,000	/	1.00	0.8	4,820,000
2	15,720,000	+ 7,350,000	-	1.00	0.8	18,460,000
一括価格 (合計)						23,280,000

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

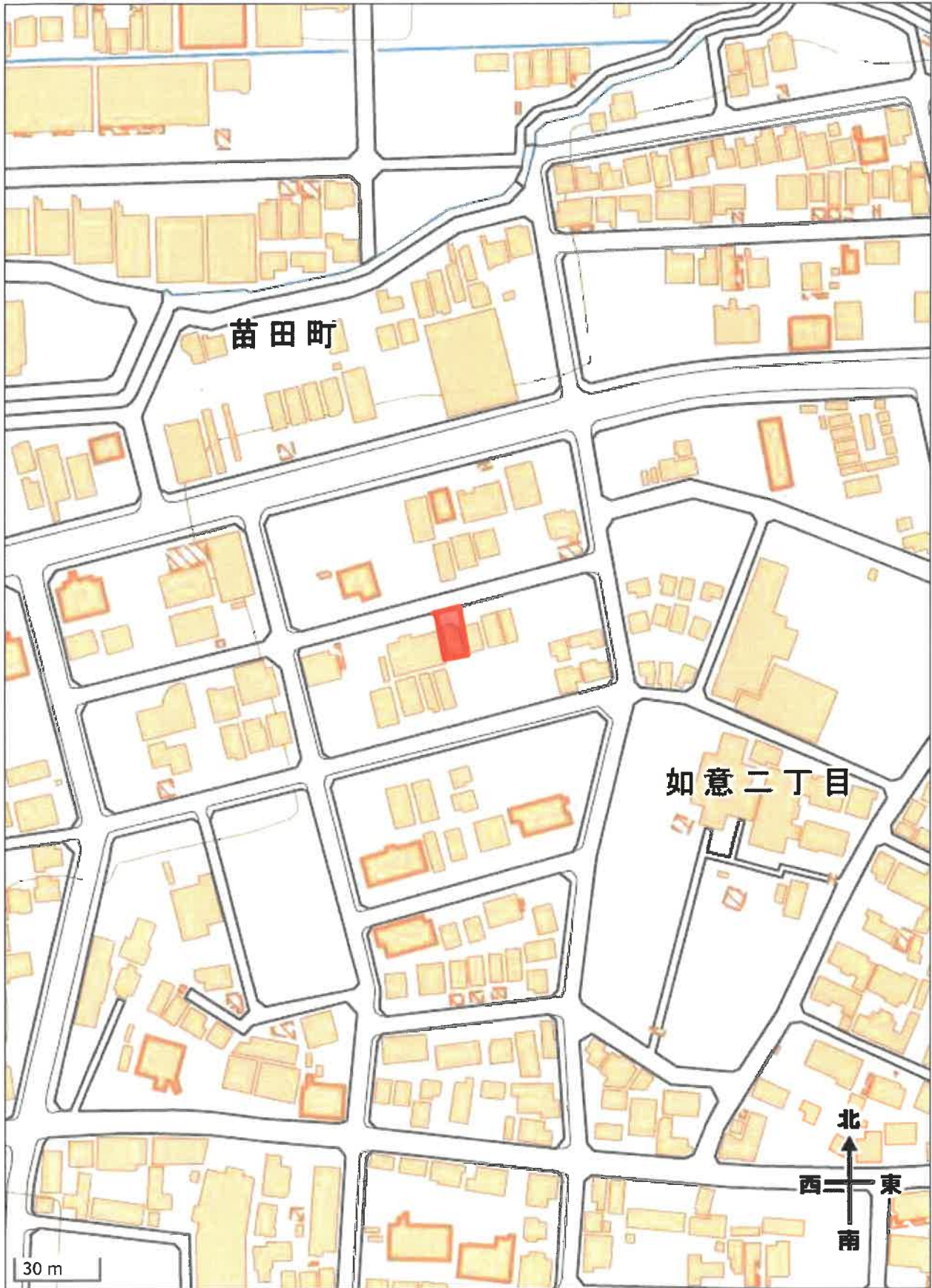
地価公示 価格 北(県) -6
所 在 : 名古屋市北区如意2丁目75番
価 格 : 124,000 円/㎡
位 置 : 名鉄小牧線「味美」駅の西方道路距離約1.9km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 103 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側8m市道に接面
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率200%)
準防火地域、高度地区
地 域 の 概 要 : 小規模住宅等と駐車場が混在する住宅地域

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 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





(座標値種別：図上測定) -22595.125



-22720.125 (座標値種別：図上測定)

(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	如意二丁目
--------	-------

請求分	所在	名古屋市北区如意二丁目			地番	81番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23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10月6日
名古屋法務局



登記年月日：令和7年7月12日

土地積測量図

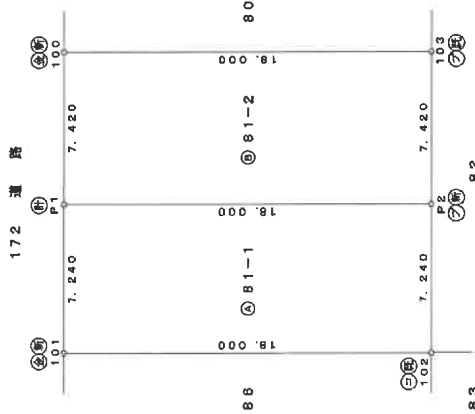
地番 81番1, 81番2

土地の所在 名古屋市北区如意二丁目

求積表

地番	A 81-1		Y n		Y n+1 - Y n-1		X n * (Y n+1 - Y n-1)	
NO	X n	Y n	Y n	Y n	Y n+1 - Y n-1	X n * (Y n+1 - Y n-1)		
P2	-84792.374	-22852.340	2.574	-218101.130678				
P1	-84714.931	-22856.783	-11.459	970748.394329				
101	-84716.718	-22863.799	-2.574	218060.832132				
102	-84734.161	-22859.357	11.459	-970968.750089				
			合計	-260.651114				
			合計面積	130.3275570				
				130.32				

地番	B 81-2		Y n		Y n+1 - Y n-1		X n * (Y n+1 - Y n-1)	
NO	X n	Y n	Y n	Y n	Y n+1 - Y n-1	X n * (Y n+1 - Y n-1)		
P1	-84714.931	-22856.783	-2.747	232711.915457				
P2	-84732.374	-22852.340	11.638	-985691.706742				
103	-84730.642	-22846.160	2.747	-232764.798874				
100	-84713.099	-22849.593	-11.638	985467.480667				
			合計	-267.109492				
			合計面積	133.6547460				
				133.65				



基準点の名称及び座標値

名称	座標値	
	X	Y
街区多角点 T03-28	-84787.668	-22775.794
街区多角点 T03-32	-84744.340	-22600.016
測地系	世界測地系	
平面座角座標系の記号	VII	
測量年月日	令和1年6月27日	

記号	境界線の種類
(A)	刻
(B)	金
(C)	金
(D)	金
(E)	金
(F)	金
(G)	既設境界線
(H)	新設境界線

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和1年11月20日

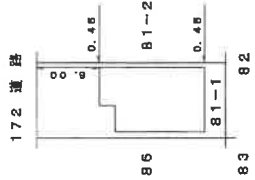
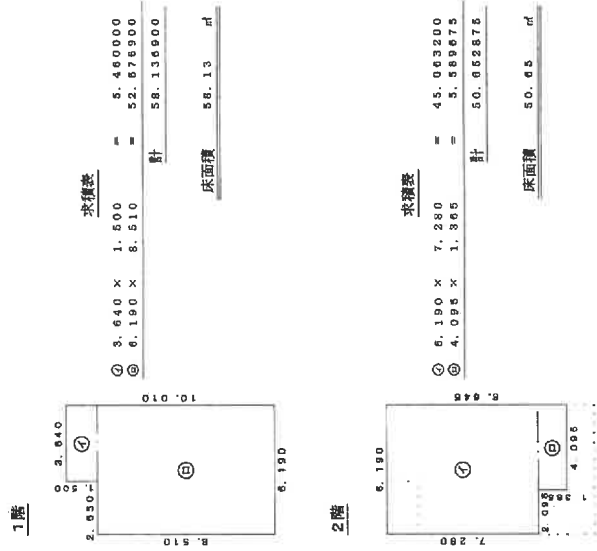
令和7年10月6日 名古屋法務局

登記官

A4版に縮小

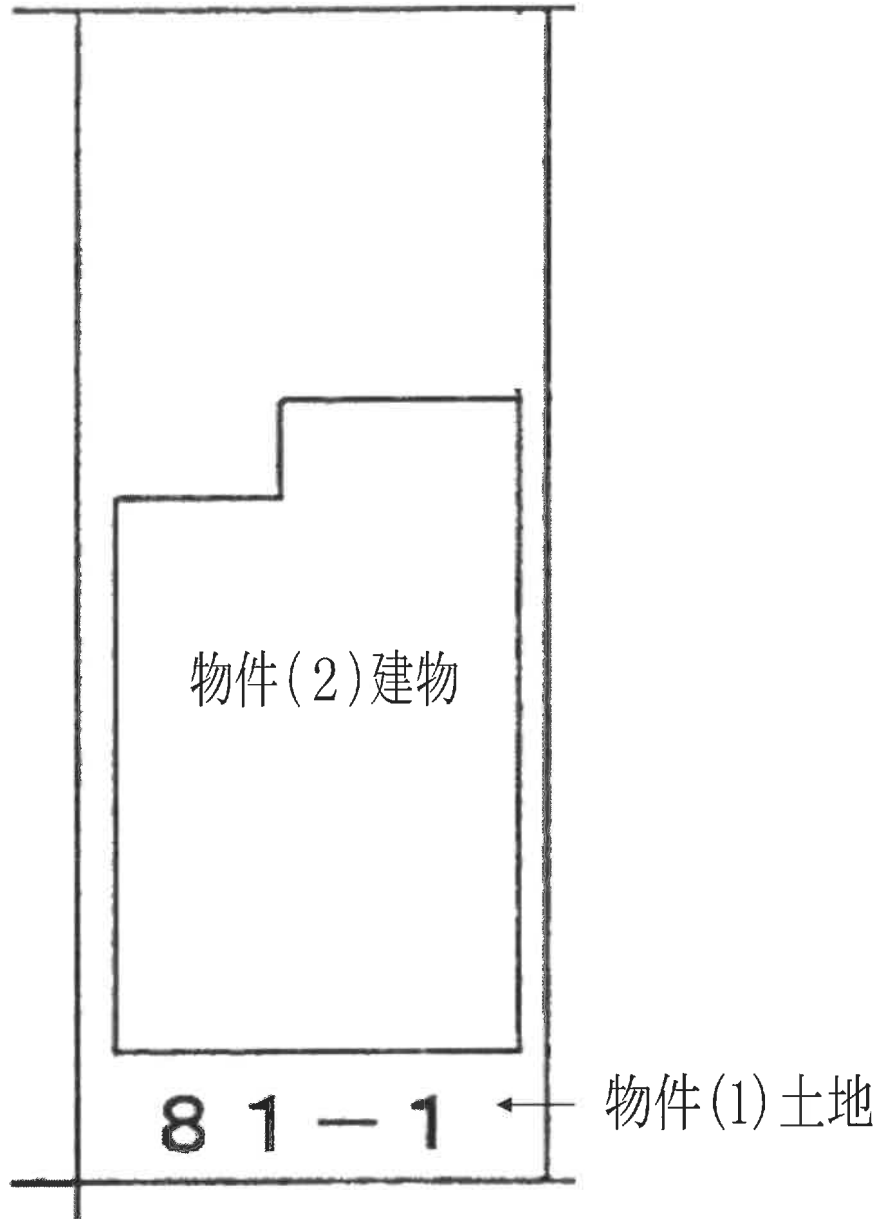
建物図面

家屋番号 81番1
 建物の所在 名古屋市北区如意二丁目81番地1



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

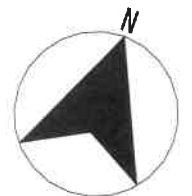
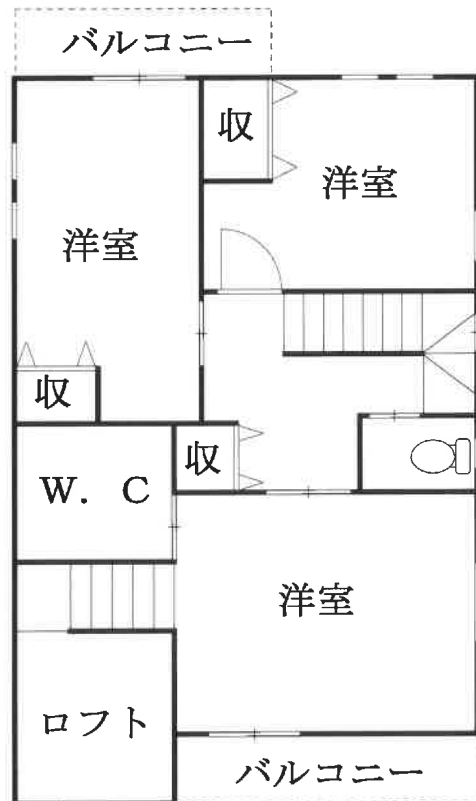
土地建物配置図(概略)



1階



2階



対象不動産の写真



A



B