

## 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   | 名古屋市港区秋葉一丁目                      |
|   | 地 番   | 201番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 134.66平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 名古屋市港区秋葉一丁目                      |
|   | 地 番   | 201番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 14.87平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 名古屋市港区秋葉一丁目 201番地2、201番地3        |
|   | 家屋 番号 | 201番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル<br>2階 44.71平方メートル |





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   | 名古屋市港区秋葉一丁目                      |
|   | 地 番   | 201番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 134.66平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 名古屋市港区秋葉一丁目                      |
|   | 地 番   | 201番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 14.87平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 名古屋市港区秋葉一丁目 201番地2、201番地3        |
|   | 家屋 番号 | 201番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル<br>2階 44.71平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 316 号

令和 7 年 11 月 27 日受理

令和 8 年 1 月 6 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   | 名古屋市港区秋葉一丁目                      |
|   | 地 番   | 201番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 134.66平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 名古屋市港区秋葉一丁目                      |
|   | 地 番   | 201番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 14.87平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 名古屋市港区秋葉一丁目 201番地2、201番地3        |
|   | 家屋 番号 | 201番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル<br>2階 44.71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)
<b>土地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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	
<b>建物</b>	物件3
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	
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

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	<p>1 物件3建物には、私と家族の4人で住んでいます。郵送した回答書には「次の人に貸している」との欄に記載をしましたが間違いです。</p> <p>2 私も妻もタバコ（紙タバコ）を吸いますが、いずれも屋外もしくはキッチンの換気扇の下です。物件2建物内ではカゴでハムスターを飼育しています。</p> <p>3 物件3建物の設備に不具合はありません。浴室の扉が損傷していますが、近日に直す予定です。</p> <p>4 5年くらい前に太陽光発電システムと電気給湯機を設置しましたが、どこから購入したのかわかりません。ローン残金はあると思いますが、残額についてもわかりません。</p> <p>5 大雨等による水害も騒音もありません。</p> <p>6 隣地との境界に争いはありません。</p> <p>7 物件2土地上にある電柱について賃料のことはわからない。</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

## 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土地及び物件2土地の現況について

- 1 物件1土地の北側と物件2土地の南側が接して一体となって、両西側を道路に接する四角形の宅地である（土地建物位置関係図（概略）参照）。
- 2 境界については、物件2土地の北西の境界杭及び物件1土地の南西の境界杭を確認した。
- 3 物件1土地の南側、物件1土地及び物件2土地の東側及び物件2土地の北側は、いずれもブロック及びフェンスで囲われている。
- 4 物件2土地内には電柱がある。

### ■物件3建物の現況について

- 1 平成30年7月18日新築の木造スレート葺2階建てである。
- 2 室内は、1階トイレの扉が閉まりにくい（写真⑧）部分はあるものの、その他は経年相応の傷みや汚れが見られる程度であった。
- 3 債務者兼所有者の陳述のとおり、タバコによる壁紙の黄ばみは見られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年 11月28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
R7年 12月4日 (木) 13:10 - 13:30	物件所在地	現地確認、物件1土地、物件2土地及び物件3建物(外観)の写真撮影、照会書ポスト投函
R7年 12月5日 (金)	郵便	港区役所に対し、債務者兼所有者の住民票交付申請
R7年 12月9日 (火)	郵便	債務者兼所有者に対し、期日通知書送付
R7年 12月19日 (金) 14:30 - 16:10	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(室内)、債務者兼所有者立会・聴取、評価人同行

## (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、立会人を立ち合わせ、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

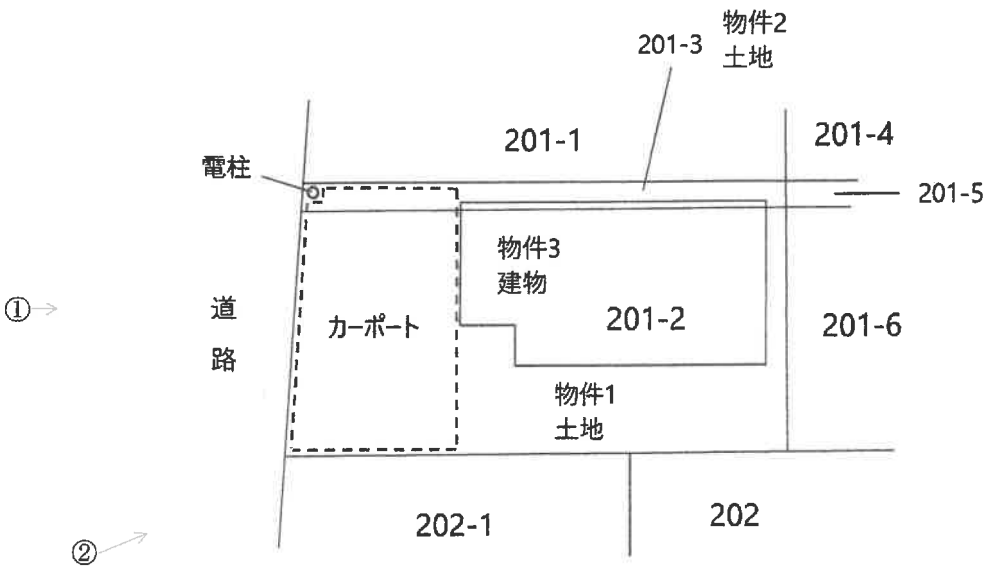
休日・夜間執行許可の提示をした。

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合わせて建物内に立ち入った。

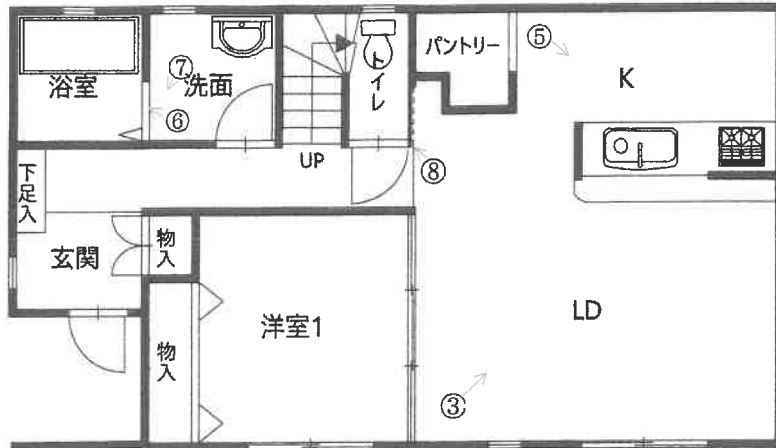
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年（ケ）第316号  
土地建物位置関係図（概略）

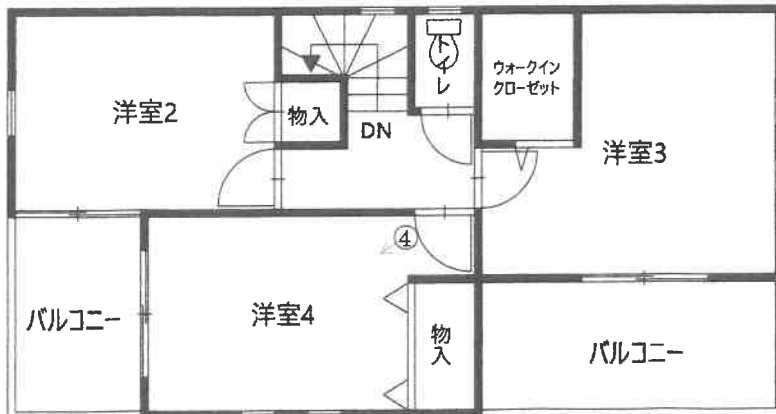


写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

令和7年(ケ)第316号  
建物間取図(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、物件2土地を含む物件3建物の外観



② 物件1土地、物件2土地を含む物件3建物の外観



③ リビング・ダイニング



④ 洋室4

( 9 枚目)



⑤ キッチン



⑥ 浴室



⑦ 浴室の扉の補修の状況



⑧ 1階トイレの扉が閉まりにくい状況

( 11 枚目)

令和7年 (ケ) 第316号  
令和7年 12月 4日 受理  
令和7年 12月 19日 現地調査  
令和8年 1月 17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 18,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,100,000 円
物件2 (土地)	金 450,000 円
物件3 (建物)	金 13,900,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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	名古屋市港区秋葉一丁目 201番2 宅地 134.66平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	名古屋市港区秋葉一丁目 201番3 宅地 14.87平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市港区秋葉一丁目 201番地2、201番地3 201番2 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 54.65平方メートル 2階 44.71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、2）

位置・交通	近鉄名古屋線「戸田」駅 南東方 道路距離約3,400m 市営バス「南陽町」停 北東方 道路距離約300m (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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 20m高度地区、緑化地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 149.53m <sup>2</sup> 間口 約9m、奥行 約16.5m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	物件1、2の土地は、一体として西側で幅員約8m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、2の土地は、一体として物件3の建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の利用状況について、北側は一般住宅、東側は一般住宅、南側は一般住宅、西側は道路である。	
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48年まで遡って調査した結果、物件3建物の建築以前は一般住宅の敷地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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・本件土地は津波災害警戒区域内に存する。</li> <li>・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。</li> <li>・本件土地の西側でカーポートが設置されている（土地建物配置図（概略）参照）。</li> <li>・物件2土地の北西端に電柱が設置されている（土地建物配置図（概略）参照）。</li> </ul>	

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) 平成30年7月18日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約23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7 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の折戸の亚克力板でひび割れが認められた。</li> <li>・1階のトイレ及び2階の洋室3の戸でそれぞれ開閉不良が認められた。</li> <li>・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はある。</li> </ul>

## 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/㎡)	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	90,900	1.01	134.66	0.95	11,740,000
2	90,900	1.01	14.87	0.95	1,300,000
合計			149.53		13,040,000

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）

都道府県地価調査 港(県)-2

$$\text{地価調査価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$89,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 = 90,900\text{円}/\text{m}^2$$

(上三桁未満四捨五入)

◇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：方位 1.01

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	200,000	99.36	0.54	10,730,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}23\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}23\text{年} + \text{経過年数}7\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.54$$

## 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	11,740,000	0.55	法定地上権	6,460,000
2	1,300,000	0.55	法定地上権	720,000
合計				7,180,000

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	11,740,000	-6,460,000		0.97	0.8	4,100,000
2	1,300,000	-720,000		0.97	0.8	450,000
3	10,730,000	+7,180,000	0	0.97	0.8	13,900,000
一括価格 (合計)						18,450,000

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

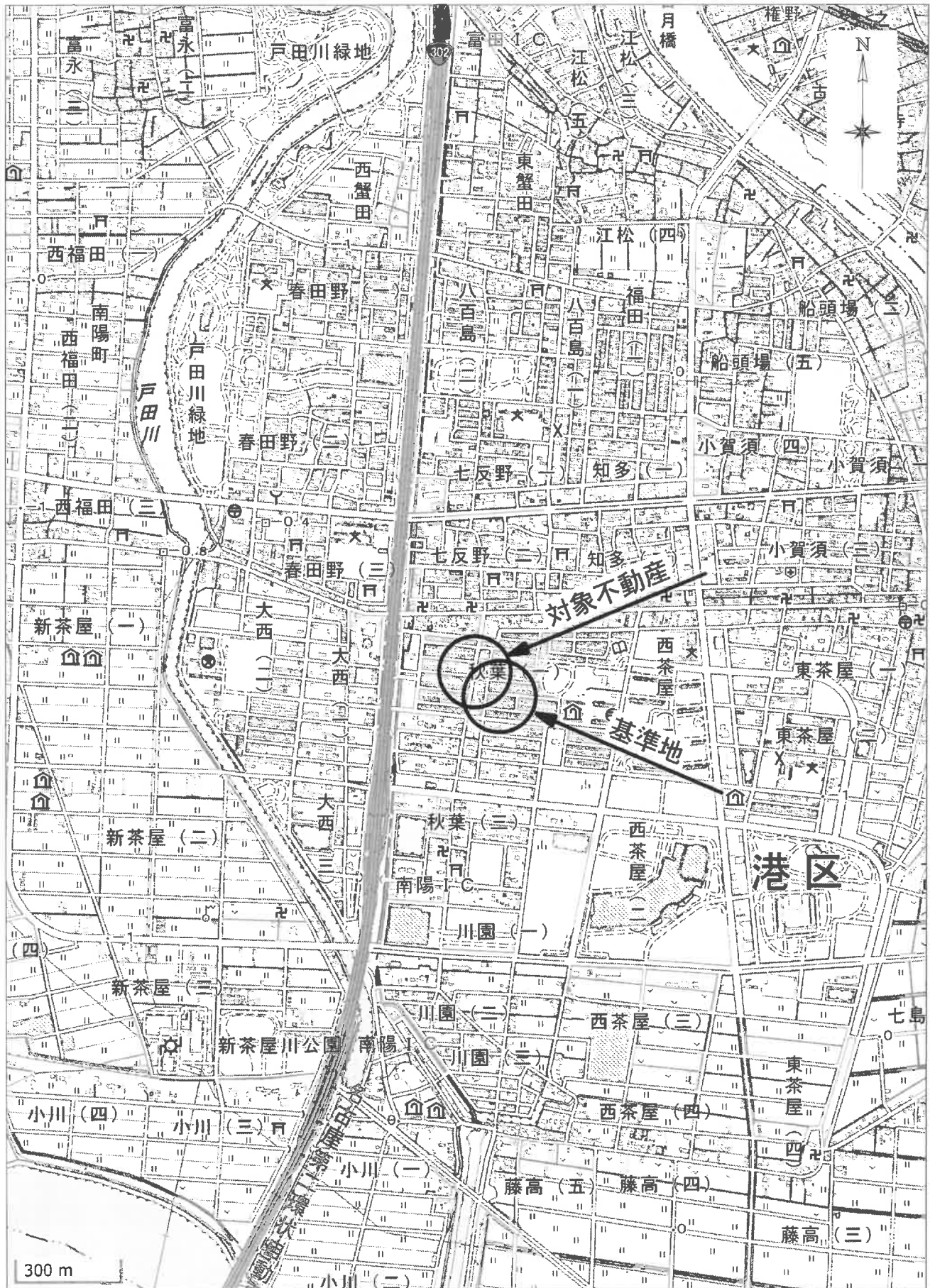
### 都道府県地価調査価格（港(県)-2)

所 在：名古屋市港区秋葉1丁目130番107  
価 格：89,100円/m<sup>2</sup>  
位 置：あおなみ線「港北」駅の西方道路距離約4,400m  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：205m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北側幅員6.5m市道に接面  
用途指定等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）  
準防火地域  
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

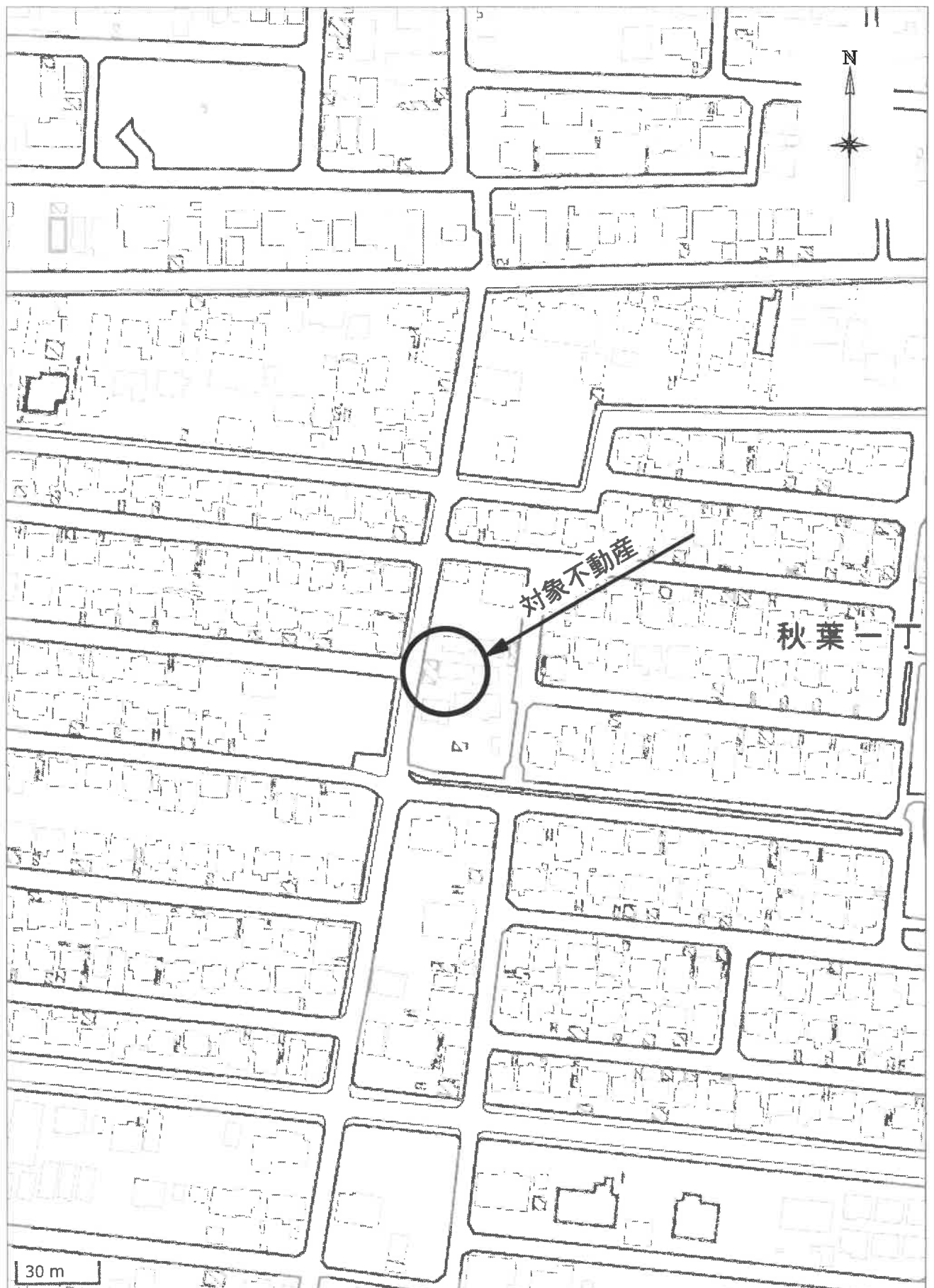
## 第7 附属資料

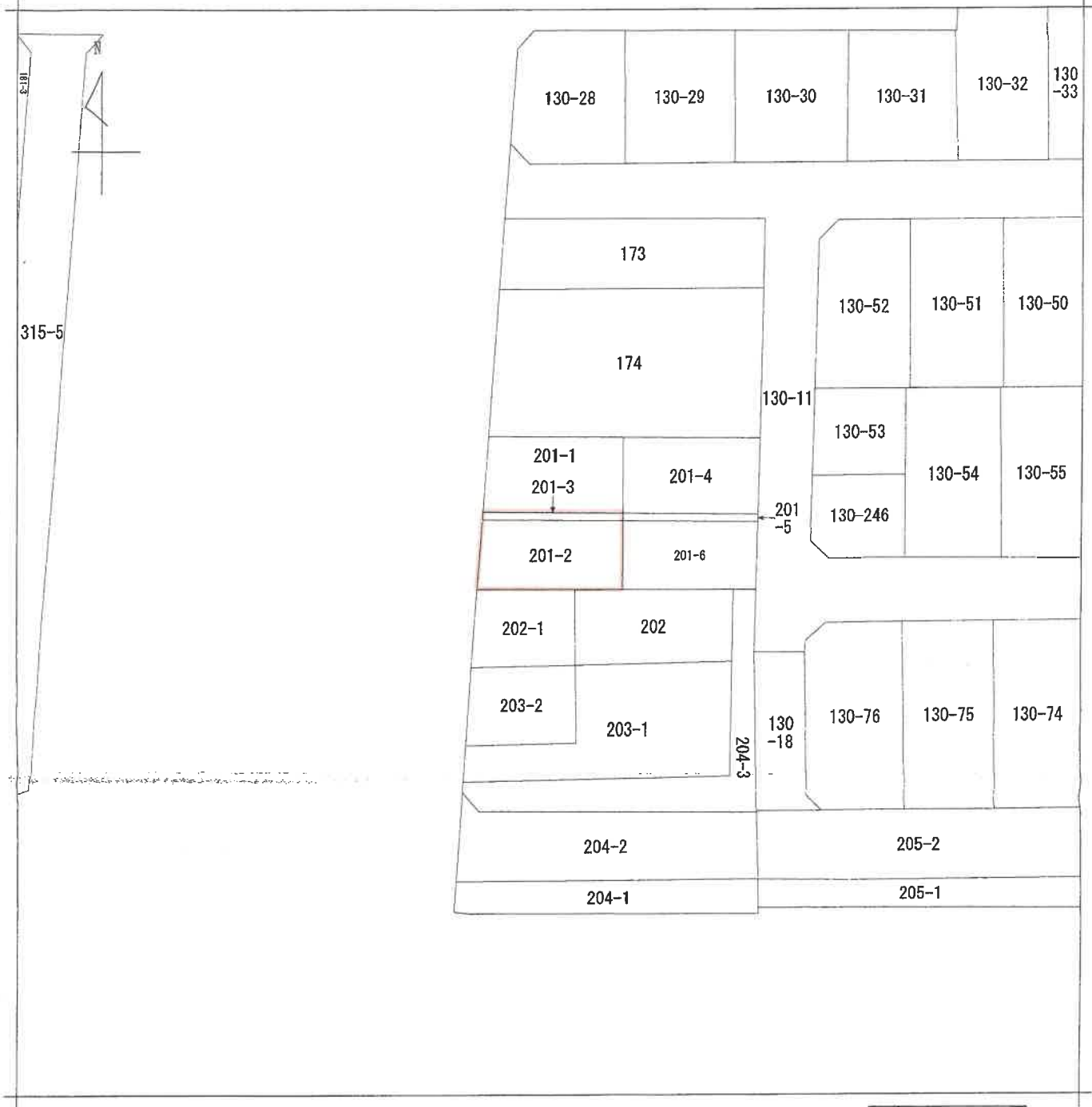
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

# 位置図

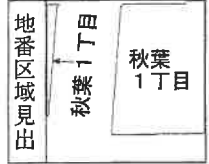


# 付近案内図





(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	名古屋市港区秋葉一丁目			地番	201番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年10月10日

東京法務局豊島出張所

登記官

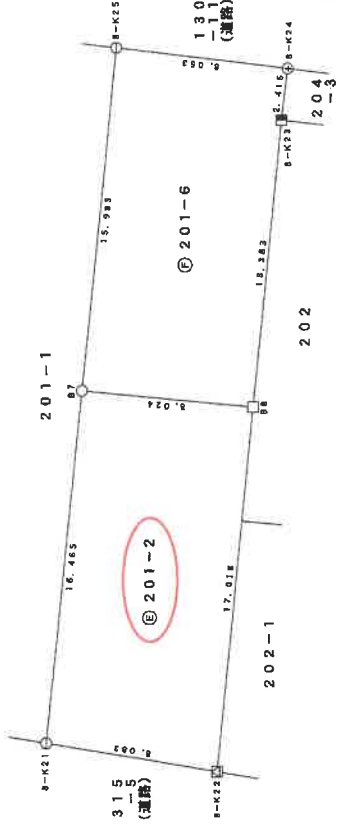
整理番号：H16779-1



A4判に縮小

図 図  
所 在  
地 積 測  
土 地

地 番 201-2, 201-6  
土地の所在 名古屋市港区秋葉一丁目



境界点	境界線の種類
⊗	新設コンクリート杭
□	新設コンクリート杭
△	新設プラスチック杭
⊙	新設金属杭
⊚	新設金属杭
⊛	新設金属杭
⊜	新設金属プレート
⊝	新設金属プレート
×	新設キザミ
⊖	新設キザミ
⊗	新設ベンキ
○	計測点

単位=m

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

(会員専用)

求積表

地番	201-2		201-6		合計		面積	
NO	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1
8-K21	-98768.483	-31649.297	-17.783	1756399.933189				
8-K22	-98776.442	-31650.708	15.514	-1532477.721188				
8	-98778.213	-31633.783	17.783	-1756572.961779				
87	-98770.234	-31632.928	-15.514	1622321.410276				
			合計	-259.395502				
			合計面積	134.6687510				

地番	201-6		201-2		合計		面積	
NO	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1
87	-98770.234	-31632.928	-16.750	1654401.419500				
88	-98778.213	-31633.783	12.488	-1236085.086489				
8-K23	-98779.605	-31620.472	15.705	-1551333.696525				
8-K24	-98779.919	-31618.078	2.439	-332704.141441				
8-K25	-98771.924	-31617.023	-14.847	1466466.804088				
			合計	-254.600807				
			合計面積	127.3004285				

総合面積 261.9701795 m<sup>2</sup>

地番	面積
201-2	134.6687510 m <sup>2</sup>
201-6	127.3004285 m <sup>2</sup>

NO	Xn	Yn	種別
11-08-411	-98729.456	-31642.157	図根角点
11-08-420	-98732.150	-31608.103	図根角点
11-08-430	-98775.266	-31051.270	図根角点

測地系	測地系名
平面座標体系の記号	平成30年3月6日
測地の年月日	

登記年月日：平成30年3月27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10月10日 東京法務局豊島出張所 登記官

(愛知県土地家屋調査士会用品)

整理番号：H16783-1



登記年月日：平成30年9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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年10月10日

東京法務局豊島出張所

登記官

A4判に縮小

各階平面図

201番2

建物図面

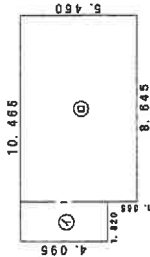
家屋番号

名古屋市長区秋葉一丁目201番地2、201番地3

建物の所在



1階

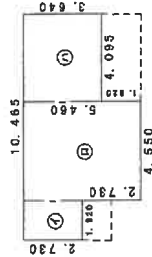


求積表

- ① 1.820 x 4.095 = 7.452900
- ② 8.645 x 5.460 = 47.201700

合計 54.654600  
床面積 54.65 m<sup>2</sup>

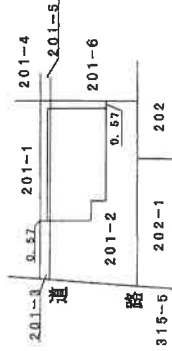
2階



求積表

- ① 1.820 x 2.730 = 4.968600
- ② 4.560 x 5.460 = 24.843600
- ③ 4.095 x 3.640 = 14.905800

合計 44.717400  
床面積 44.71 m<sup>2</sup>



作成者

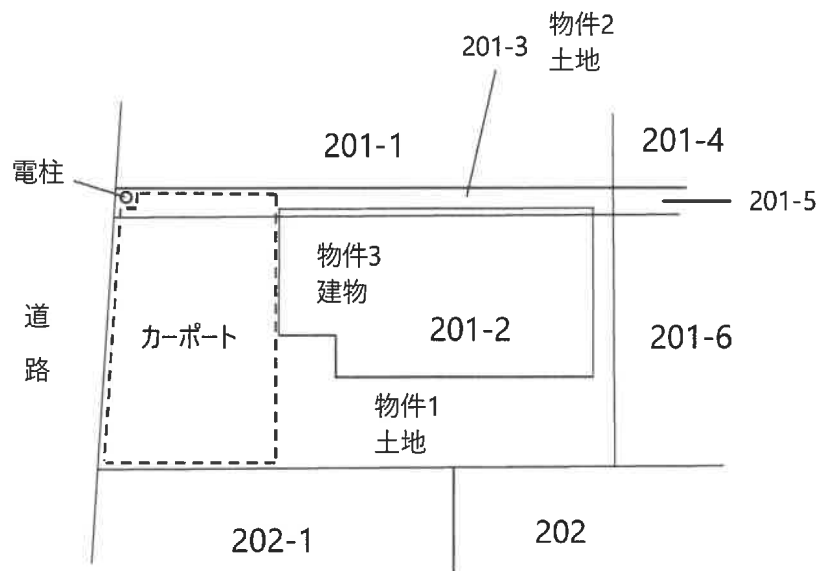
縮尺 1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

令和7年(ケ)第316号  
土地建物配置図(概略)

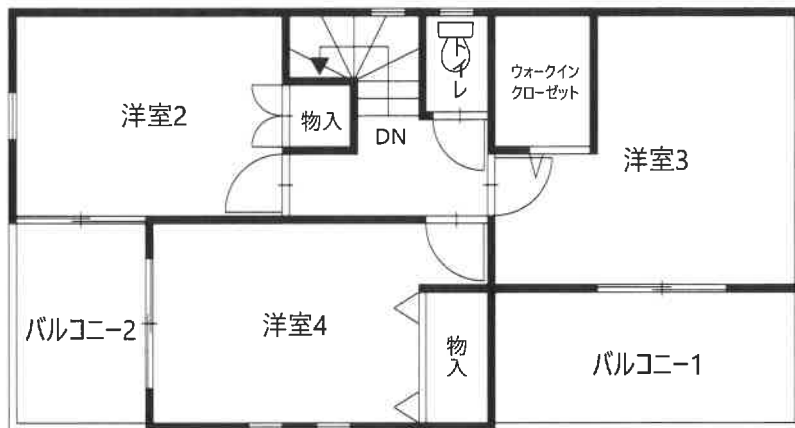


S=1/250

令和7年(ケ)第316号  
建物間取図(概略)



1階



2階

# 現況写真

①



②

