

期間入札の公告

令和 8年 6月 9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 24日から 令和 8年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 8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 22日 午前 9時50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 7月 15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 15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 6月 9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 | 名古屋市天白区島田五丁目 |
| | 地 番 | 1611番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市天白区島田五丁目 1611番地1 |
| | 家屋 番号 | 1611番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.55平方メートル
2階 44.55平方メートル |



物 件 明 細 書

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 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 | 名古屋市天白区島田五丁目 |
| | 地 番 | 1611番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市天白区島田五丁目 1611番地1 |
| | 家屋 番号 | 1611番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.55平方メートル
2階 44.55平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 325 号

令和 7 年 12 月 19 日受理

令和 8 年 1 月 22 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 | 名古屋市天白区島田五丁目 |
| | 地 番 | 1611番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市天白区島田五丁目 1611番地1 |
| | 家屋 番号 | 1611番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.55平方メートル
2階 44.55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
(This area is currently blank, with a diagonal line drawn across it.)	

(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、西側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、令和1年7月新築の木造ルーフィングぶき2階建の居宅である。同建物には、キッチンの壁のクロスや台の扉に損傷（添付の写真⑦参照）、納戸1のドア下部が削れている（添付の写真⑧参照）等、一部傷みや汚損が見受けられた。
- 3 物件1土地付近に存した刻み・コンクリート杭、金属プレートの状況、付近に設置されたブロック塀、擁壁の状況、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。
- 4 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
- 5 物件2建物は、建物外の表示等からすると、従前はアニマルカフェとして使用されていたようであるが、現状は、建物内には飼育ケースは多数あるものの（添付の写真③参照）、動物は見当たらず、店舗として使用されている形跡はない。なお、敷地内には、店舗で使用されていたと思われるテーブルや鉢植え等が固めて置かれていた。
債務者兼所有者宛ての郵便物の存在、その他物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、債務者兼所有者が、居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目及び3枚目のとおりである。

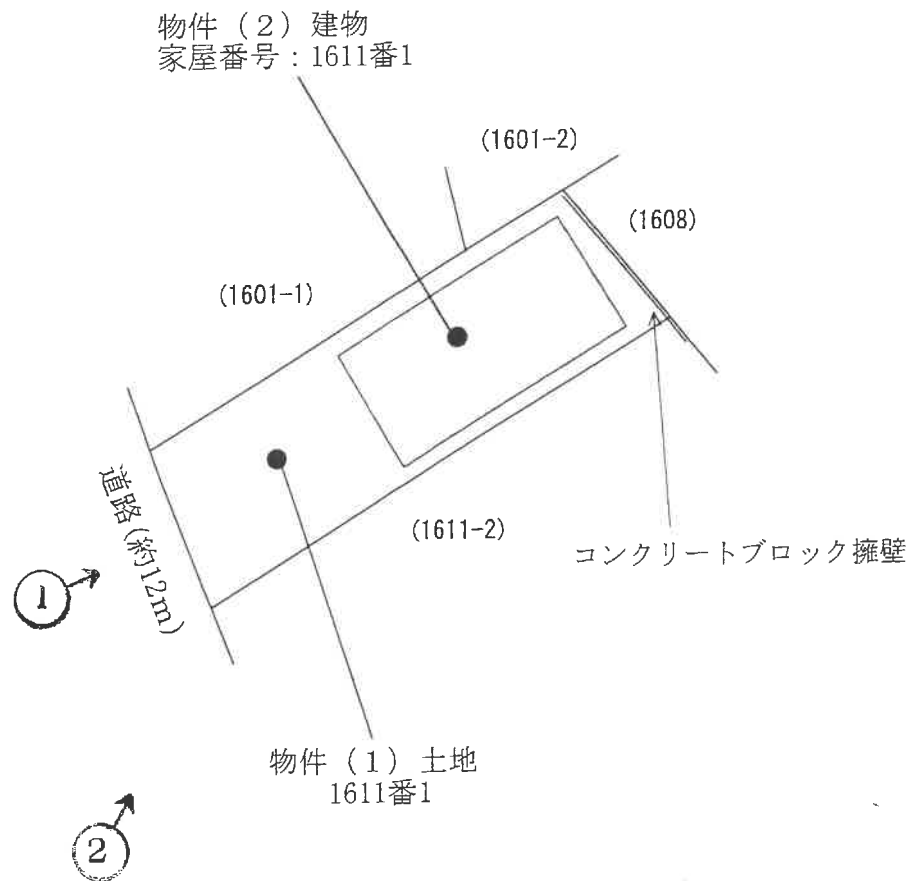
以上

(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12月22日(月) 15:00-15:10	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R7年12月22日(月) 16:30-16:40	物件所在地	現地確認, 全戸不在につき事務連絡文書差し置き(応答なし)
R7年12月26日(金)	郵便	債務者兼所有者に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付(応答なし)
R8年1月13日(火) 16:00-17:00	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, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月13日 対象物件は全戸不在で施錠されていたため, 技術者に解錠させた上, 立会人を立ち会わせて立ち入った。</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>		

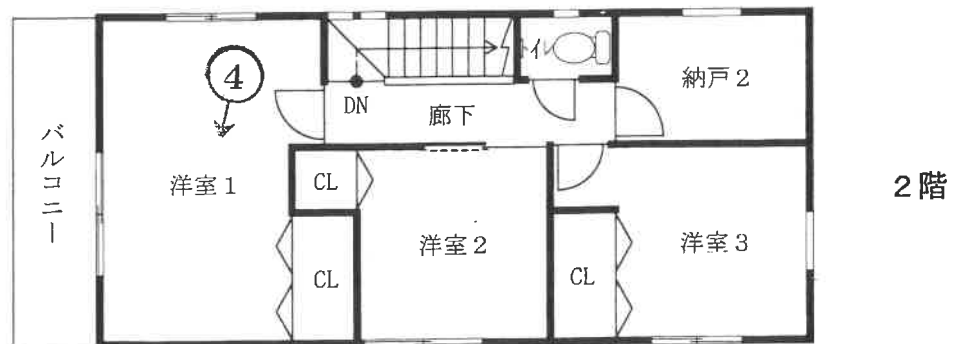
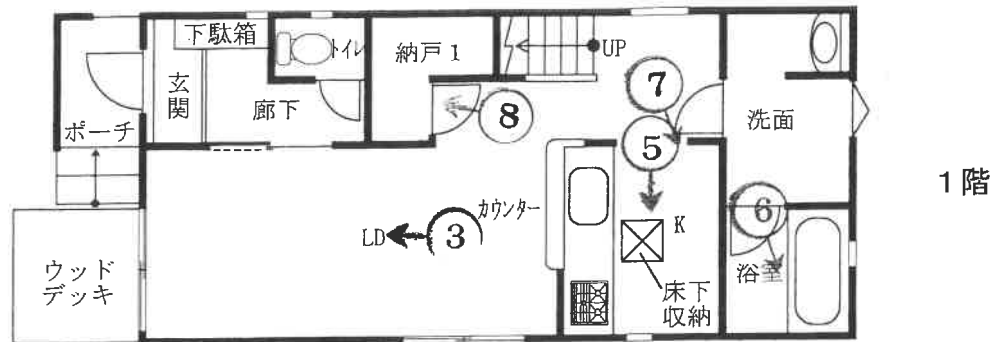
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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

間取図 (概略)



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



物件1土地
同上

②



(8 枚目)

③

リビング



④

洋室 1



(9 枚目)

⑤

キッチン



⑥

浴室



⑦

キッチンの壁及び台の扉の状況



⑧

納戸1のドア下部の状況



令和7年(ケ)第325号
令和7年12月25日受理
令和8年1月13日現地調査
令和8年2月9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

長谷川 明子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,590,000 円
物件2(建物)	金 13,570,000 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 地目 地積	名古屋市天白区島田五丁目 1611番1 宅地 102.22㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市天白区島田五丁目 1611番地1 1611番1 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 44.55㎡ 2階 44.55㎡	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	地下鉄鶴舞線「植田」駅の南西方 道路距離約2.1km 名古屋市営バス「天白郵便局」バス停の南方 道路距離約150m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅、駐車場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
画地条件	地積 間口 奥行 形状	102.22㎡ 約5.8m 約16.9~18.8m ほぼ台形
接面道路の状況	西側現況幅員約12m舗装市道(天白第6号線)に概ね等高に接面。 道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路である。	
土地の利用状況等	物件2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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	昭和32年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前の土地利用は住宅等の敷地として利用され、分筆後、令和1年7月頃に本件建物等の敷地となり、現在に至ると推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 敷地の北東端から南東側隣地(1611番2)にかけてコンクリートブロック擁壁が設置されている。 ○ 北東側隣地(1608番)に高さ約1.8mの擁壁が設置されている。 ○ 南東側隣地(1611番2)は本件土地から約0.5m高く、北西側隣地(1601番1、1601番2)は本件土地から約0.4m低く接面している。 ○ 名古屋市備え付けのハザードマップによると、浸水の予想される区域に該当する。 ○ 隣接不動産の状況は、北西側、南東側、北東側一般住宅、西側道路を介して一般住宅である。 ○ 北側の樹木の枝が隣地に越境している。 	

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) 令和1年7月11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 屋根 ルーフイングぶき 外壁 サイディング外 内壁 ビニールクロス外 天井 ビニールクロス外 床 クッションフロア外 設備 上水道、都市ガス、下水道 その他 -
床面積(現況)	登記事項証明書記載面積と同じく、1階44.55㎡、2階44.55㎡、合計89.10㎡である。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3LDK+納戸(2室) (附属資料No.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	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 概ね使用や経年相当による内装等の汚れ、損傷、設備や建具の劣化等が見られる。 ○ 本件建物は、確認済証及び検査済証が交付されている。 ○ 玄関の南側にウッドデッキが設置されている。 ○ ポーチやバルコニーにはアニマルカフェの看板が設置されたままの状態、1階LDには多数の棚やゲージ等があり、撤去、処分費用の発生が見込まれる。

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	153,000	0.99	102.22	0.95	14,710,000

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 名古屋天白-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 146,000 \text{ 円/㎡} \times & 103 / 100 \times & 100 / 100 \times & 100 / 98 = & 153,000 \text{ 円/㎡} & \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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(北向)1.00

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：方位(西向)1.01×奥行長大0.99×北東端から隣地にかけてコンクリートブロックあり0.99=0.99

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）

目的建物等の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費等に比準して求め、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	190,000	89.10	0.62	10,500,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 23 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数} \\ & \quad 23 \text{ 年} + \text{経過年数 } 7 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.62 \end{aligned}$$

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	14,710,000	0.50	法定地上権	7,360,000

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50%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格の判定

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	14,710,000	- 7,360,000		0.95	0.80	5,590,000
2	10,500,000	+ 7,360,000	0	0.95	0.80	13,570,000
一括価格 (合計)						19,160,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：看板、ゲージ等の撤去、処分費用の発生が見込まれることによる市場流通性の低下を考慮した。

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(名古屋天白-14)

所 在：名古屋市天白区海老山町1102番

価 格：146,000円/㎡

位 置：地下鉄桜通線「相生山」駅の北方 道路距離約2.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：120㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6.5m市道

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150%)、準防火地域

地域の概要：中小規模住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

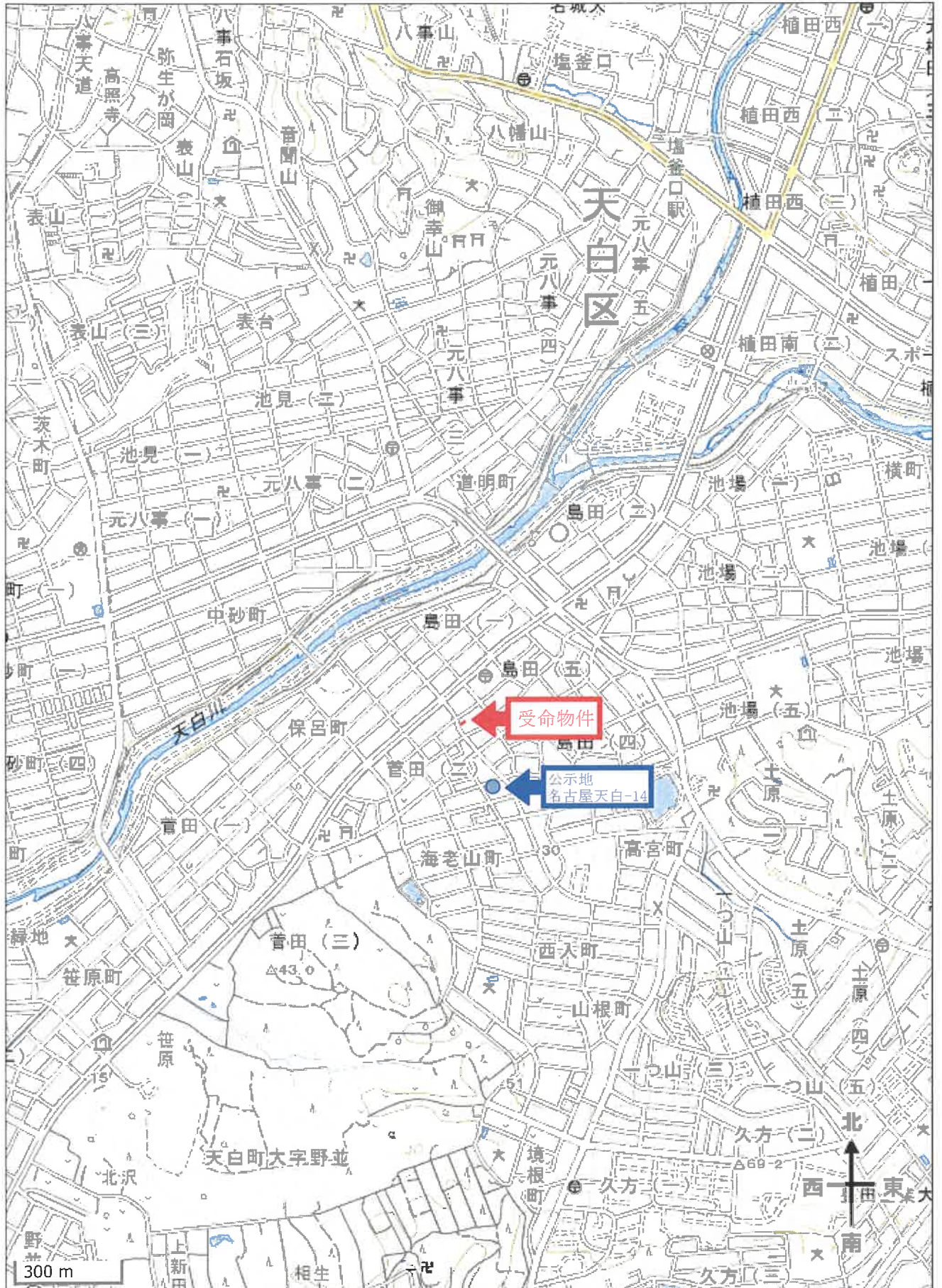
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 各階平面図写
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上

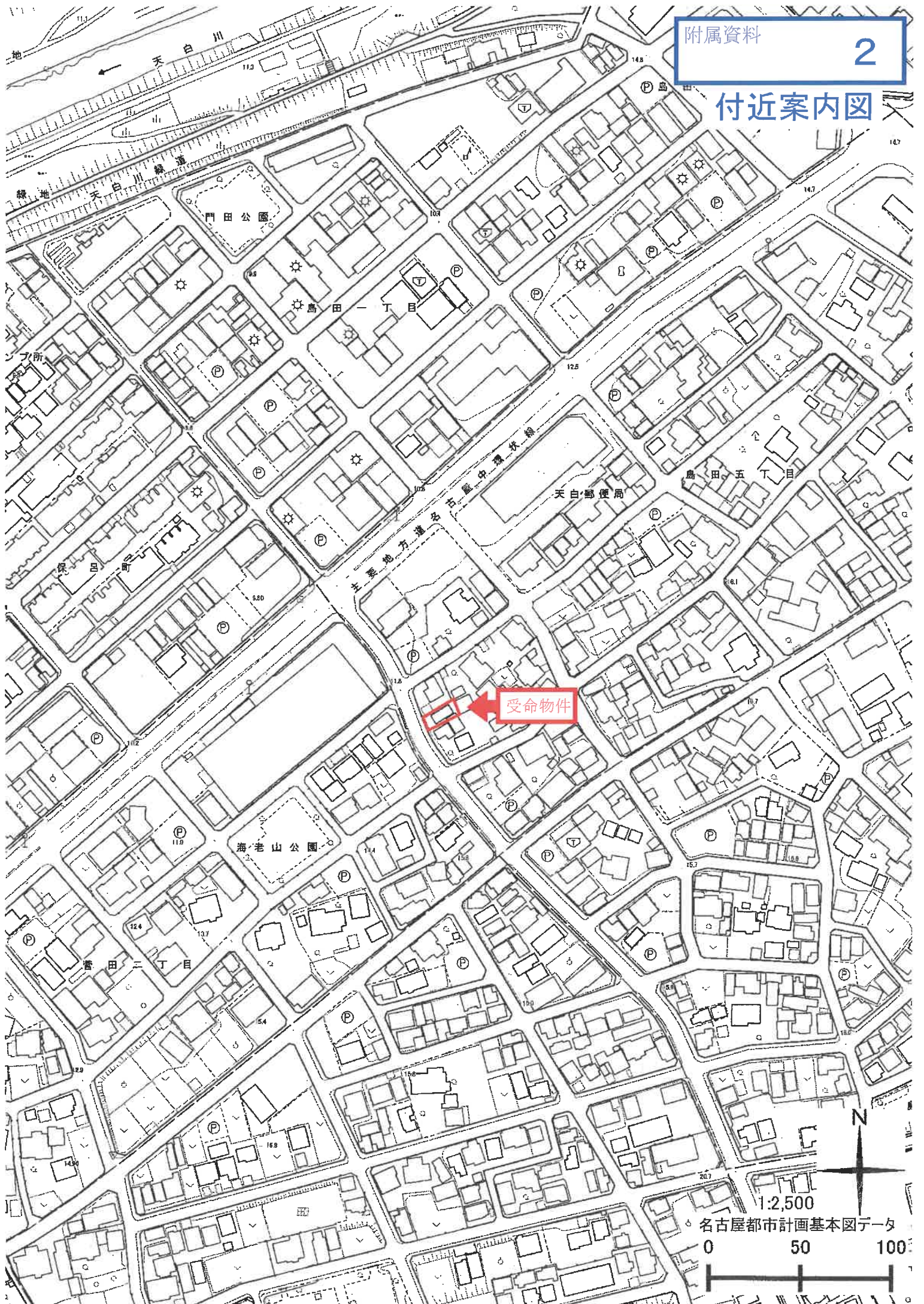
地理院地図

GSI Maps

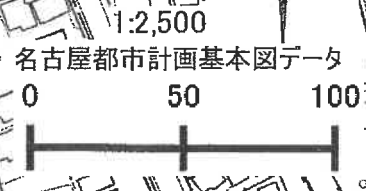
位置図



付近案内図



受命物件





公図写

(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。

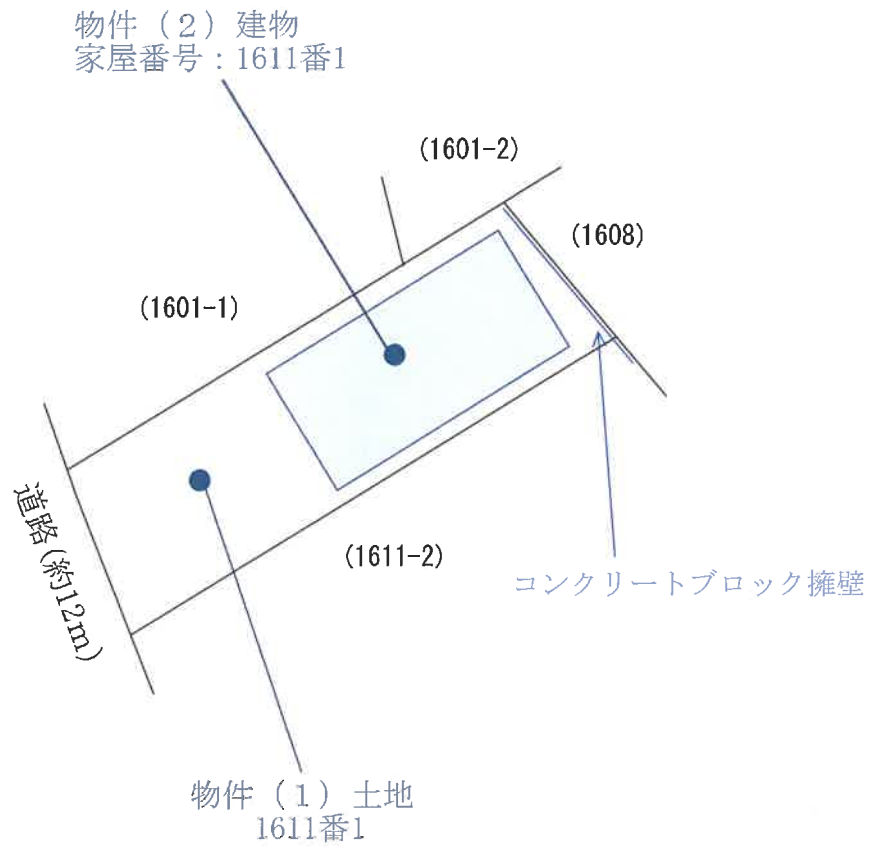


請求部	所在	名古屋市天白区島田五丁目			地番	1611番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年7月7日			備付年月日(原図)	昭和59年7月8日		補記事項	

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11月4日
名古屋法務局名東出張所
登記官

土地建物配置図(概略)



S = 約 1 / 2 5 0

登記年月日：令和1年11月25日

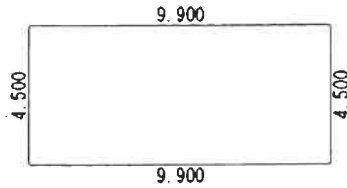
各階平面図写

各階平面

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11月4日
名古屋法務局名東出張所

登記官

1階、2階
(各階同型)

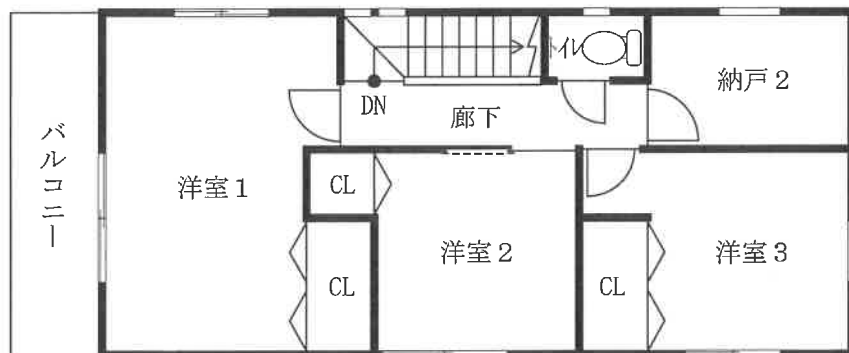
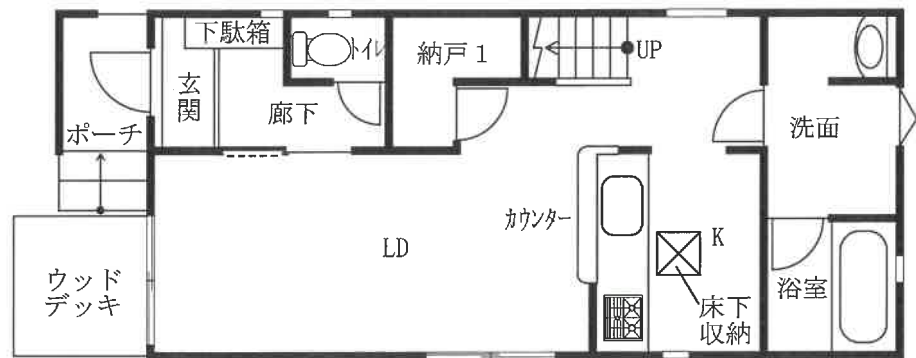
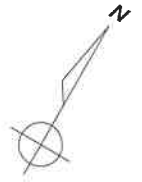


求 積 表			
9.900	×	4.500	= 44.550000
合 計			44.550000
床面積			44.55 m ²

作成者		縮尺	1/250
-----	--	----	-------

建物間取図(概略)

S=約1/100



現況写真

