

## 期間入札の公告

令和 8年 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 8月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5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30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 | 名古屋市千種区富士見台五丁目 |
|   | 地 | 番 | 1番30           |
|   | 地 | 目 | 宅地             |
|   | 地 | 積 | 176.90平方メートル   |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月27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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号1番30）のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 | 名古屋市千種区富士見台五丁目 |
|   | 地 | 番 | 1番30           |
|   | 地 | 目 | 宅地             |
|   | 地 | 積 | 176.90平方メートル   |



令和 8 年(又)第 5 号

令和 8 年 2 月 24 日受理

令和 8 年 3 月 23 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 | 名古屋市千種区富士見台五丁目 |
|   | 地 | 番 | 1番30           |
|   | 地 | 目 | 宅地             |
|   | 地 | 積 | 176.90平方メートル   |



(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	名古屋市千種区富士見台五丁目1番地30
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1番30
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造スレート葺2階建
床面積 (概略)	1階56.18平方メートル 2階55.28平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (                      ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和54年12月4日 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (                      ) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(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
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 債務者の妻</li> </ul>	債務者は、重い病気で入院していますので、調査には立ち会えません。
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 債権者代理人</li> </ul>	債務者から、メールで支払いはしている旨の連絡があったとのことですが、そのような事実はありません。債務者は、これまでもそのようなことをいってきていますが、支払いはされません。
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 債務者の娘</li> </ul>	支払いに関しては解決していますので、明日の調査は中止してください。
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 債権者代理人</li> </ul>	債務者から支払いはありませんので、明日の調査は予定どおり実施してください。 仮にそのようなことがあれば、すぐに連絡する、ということは分かりました。
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 所有者の娘</li> </ul>	調査には誰も立ち会いません。 債権者にはすぐに取り下げしてもらいます。

(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

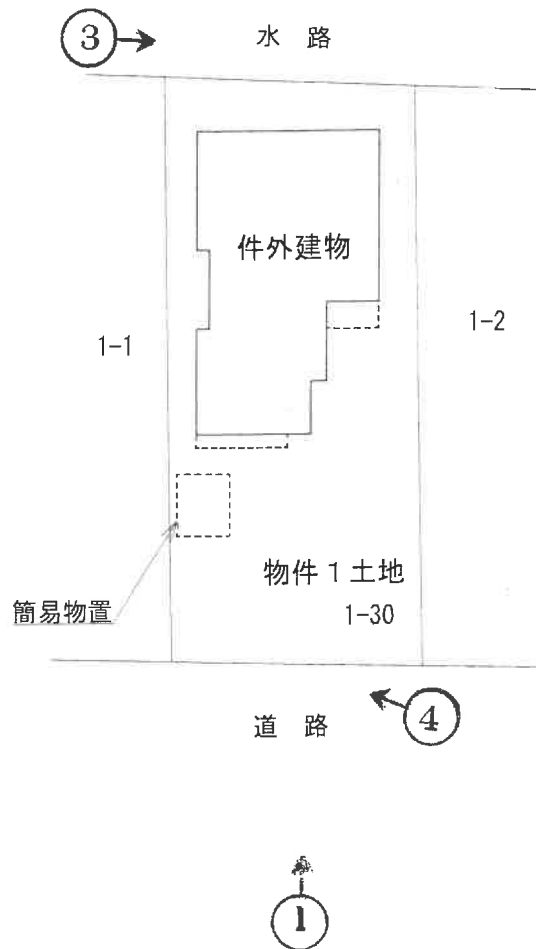
- 1 物件1土地は、目的外建物（別添土地建物位置関係図（概略）では「件外建物」と表示）の敷地として使用されている。  
物件1土地は、南西側を道路に面している。
- 2 物件1土地上の状況は、目的外建物が建つほか、南東側付近は駐車場となっており、南西側付近には簡易物置が設置されている。
- 3 物件1土地の北西角付近及び北東角付近に存した杭の状況、付近に設置されたブロック塀の状況、隣地や道路との位置関係等から、同土地の形状については土地建物位置関係図（概略）のとおりのものと認めた。
- 4 物件1土地にかかる法令上の制限や土壌汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照  
なお、物件1土地の前面道路と接する暗渠上は、同土地から道路に自動車を乗り入れするためコンクリートで舗装されているが（添付の写真④参照）、公道上にこのような構造物を造るには本来市の許可がなければ設置できないはずであるが、評価人が市に確認したところでは許可を受けた事実は確認できなかったとのことである。
- 5 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から4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
R8年2月26日 (木) 10:30-10:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影, 債務者の妻から聴取及び同人に対し債務者宛ての事務連絡文書差し置き
R8年2月27日 (金) 10:30-10:40	名古屋法務局	物件1土地の公図, 及び目的外建物の建物図面各取り寄せ
R8年3月6日 (金) 16:45-16:55	電 話	債権者代理人から聴取
R8年3月6日 (金)	郵 便	債務者に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付
R8年3月11日 (水) 11:06-11:08	電 話	債務者の娘から聴取
R8年3月11日 (水) 18:50-19:00	電 話	債権者代理人から聴取
R8年3月12日 (木) 12:54-12:55	電 話	債務者の娘から聴取
R8年3月12日 (木) 12:55-13:15	物件所在地	物件1土地の立入調査, 目的外建物の調査, 評価人同行
R8年3月12日 (木) 13:04-13:05	電 話	債務者の娘から聴取
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月12日 債務者は調査に立ち会わなかったため, 立会人を立ち合わせて物件1土地に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

# 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

①

物件1土地及び目的外建物

(南西より撮影)



②

同上

(南方より撮影)



(7枚目)

③

物件1 土地北東側の水路の状況

(北西より撮影)



④

暗渠上のコンクリートの状況



( 8 枚目 )

副

令和8年(又)第5号  
令和8年2月27日受理  
令和8年3月12日現地調査  
令和8年3月26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

角谷 英之

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1 (土地)	金 11,270,000 円

- 1 上記価格は件外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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	名古屋市千種区富士見台五丁目 1番30 宅地 176.90平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1 (参考)	<p>物件1土地に下記の件外建物が存在している。</p> <p>所在地 名古屋市千種区富士見台五丁目 1番地30</p> <p>家屋番号 1番30</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 木造スレート葺2階建</p> <p>床面積 1階 56.18平方メートル 2階 55.28平方メートル</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	地下鉄名城線「自由ヶ丘」駅 北東方 道路距離約1,200m 名古屋市営バス「希望ヶ丘四丁目」停 北方 道路距離約280m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅を中心に、共同住宅等も見られる丘陵地の住宅地域	
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 第一種低層住居専用地域 40% 100% — 外壁後退距離1.0m、10m高度地区、緑化地域、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 176.90㎡ 間口 約9m、奥行 約20m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、南西側で幅員約8mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	本件土地は件外建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、南西側は市道、南東側及び北西側は一般住宅等である。北東側は名古屋市が管理する水路である。	
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38年まで遡って調査した結果、以前は住宅等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>・本件土地には、第3 目的物件特記事項記載の件外建物が建っている。登記事項証明書によれば、当件外建物の所有者は本件土地と同一である。</li> <li>・本件土地は北東側隣地より約1.8m高い。</li> <li>・本件土地上に簡易物置が一台設置されている。</li> <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>・本件土地への出入り口となる接面道路上に、本件土地と道路との段差を解消するためのコンクリート製のスロープ（乗り入れ）が設置されている。名古屋市千種土木事務所に聴取したところ、当該スロープは個人が設置したものであるとのことである。</li> </ul>	

特記事項 (つづき)	<p>なお、段差を解消するための構造物を市道上に設置するためには名古屋市への申請、許可を要するが、本件の場合、接面道路に側溝があるため、側溝を潰すような本件のコンクリートで固めたスロープは許可されない構造物であるとのことであった。詳細は名古屋市千種土木事務所に問い合わせを要する。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 本件土地は、名古屋市の内水氾濫ハザードマップ（千種区）によれば、本件土地は内水氾濫による浸水想定区域（浸水深0.3m未満）に該当する。</li></ul>
---------------	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地の基礎となる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	基礎となる価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	208,000	1.05	176.90	0.9	34,770,000

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 名古屋千種-10

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 198,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/105 & \times & 100/91 & = & 208,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.05

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位 (南西向き) 1.05

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 評価額の判定

前記により求めた価格から、件外建物のための土地利用権等価格を控除し、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	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	34,770,000	0.55	法定地上権	19,120,000

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	34,770,000	-19,120,000		0.9	0.8	11,270,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件土地上に件外建物が存在すること、接面道路上に構造物（乗り入れ）があることによる減価を考慮した。

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（名古屋千種-10）

所 在：名古屋市千種区光が丘2丁目1215番  
価 格：198,000円／m<sup>2</sup>  
位 置：地下鉄名城線「自由ヶ丘」駅の北東方道路距離約1,400m  
価 格 時 点：令和8年1月1日  
地 積：247m<sup>2</sup>  
供給処理施設：ガス、水道、下水  
接 面 街 路：南西側幅員8.0m市道に接面  
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率100%）  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

## 第7 附属資料

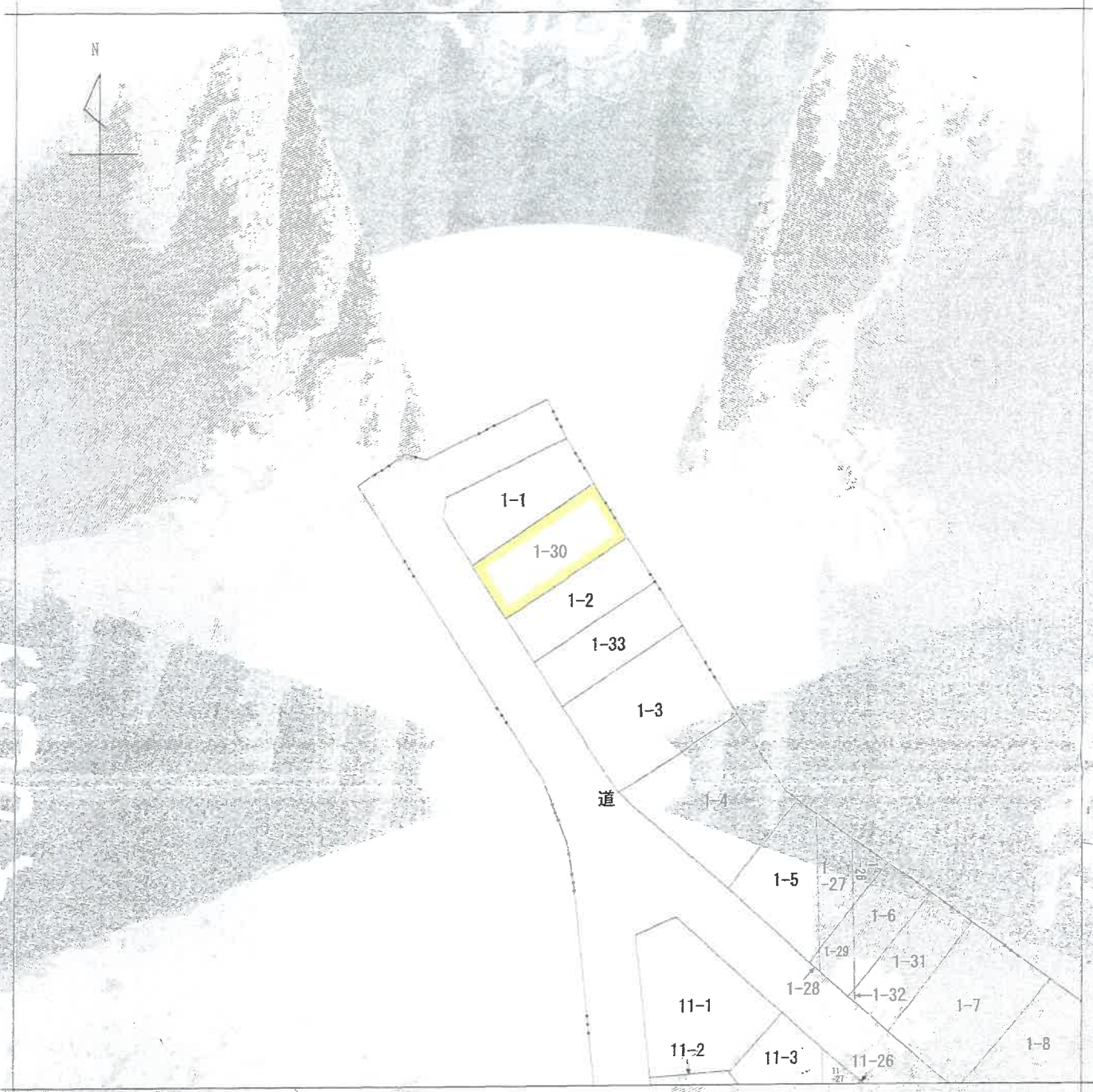
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 現況写真

# 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	名古屋市千種区富士見台五丁目			地番	1番30		
出力尺	1/600	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)			補事	

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8年1月8日  
 東京法務局



登記年月日：昭和54年4月28日

1210799

前1-1 後1-1

測量図

地番 1番-30、1-1  
土地の所在 名古屋千種区富士見台5丁目

求積  

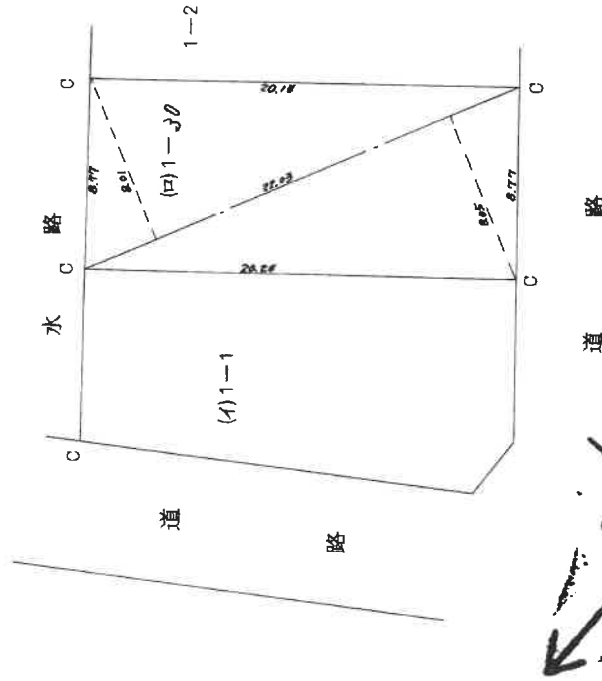
$$\begin{array}{r} (1) / - 30 \\ 2203 \times 805 = 1773415 \\ 2203 \times 801 = 1764603 \quad + \\ \hline 2) 3538018 \\ 1769009 \end{array}$$

(1) / - /  

$$\begin{array}{r} 35894 - 1769009 \\ = 1820391 \end{array}$$

地積  

$$\begin{array}{r} (1) / - / 18203m^2 \\ (1) / - / 17690m^2 \end{array}$$



A4判に縮小

0:コンクリート杭 無印:きざみ

554.4.28

縮尺 1/250

申請人

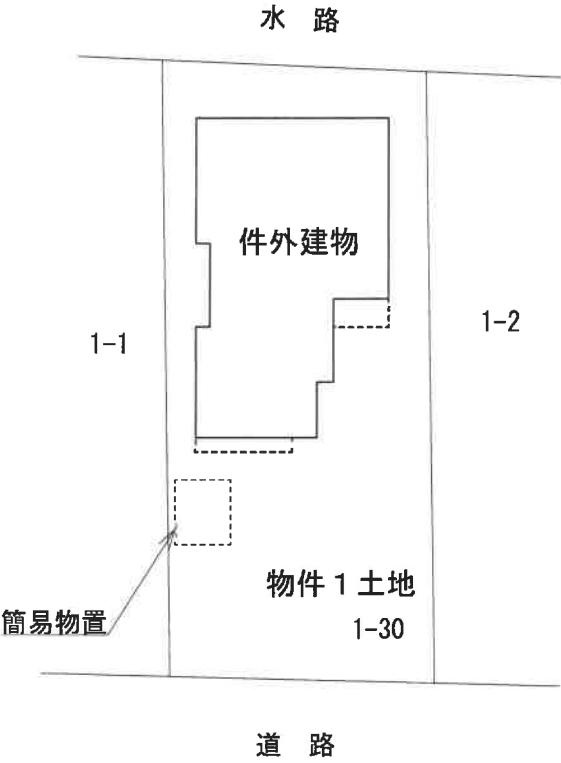
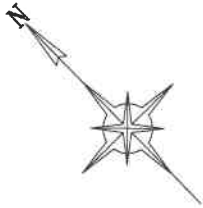
25日作製)

作製者

(会員専用)

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

# 土地建物配置図(概略)



①

件外建物



②

件外建物



物件1土地