

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月28日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 8月12日から 令和 8年 8月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月26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 9月 9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 9月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 2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 7月28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が丘
 地 番 3 1 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 2. 2 4 平方メートル

- 2 所 在 名古屋市天白区島田が丘 3 1 4 番地 1
 家屋 番号 3 1 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6. 3 1 平方メートル
 2 階 4 4. 7 1 平方メートル



物 件 明 細 書

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 神宮司 智 仁

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が丘 | | |
| | 地 番 | 3 1 4 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 2. 2 4 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市天白区島田が丘 3 1 4 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 3 1 4 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 6. 3 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 4. 7 1 平方メートル | |



令和 8 年(ケ)第 12 号

令和 8 年 4 月 14 日受理

令和 8 年 5 月 14 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が丘 | | |
| | 地 番 | 3 1 4 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 2. 2 4 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市天白区島田が丘 3 1 4 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 3 1 4 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 6. 3 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 4. 7 1 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	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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			
建物	物件2		
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 ☐ ある { 種類： 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、占有している。 ☐ 「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 ☐ ある { 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	☐ 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	物件2建物には、現在、私と子どもが暮らしています。 物件2建物の屋根に太陽光発電システムは設置していません。 物件2建物の屋根は高くなっていますが、それは、デザインで、同建物に屋根裏収納等はありません。 リビングには床暖房が入っています。 物件2建物に特に不具合はありません。 私は、たばこを吸いますが、家の中では吸いません。 物件2建物ではハムスターを飼育しています。 隣地との間で土地の境界に争いはありません。 近くには国道302号がありますが、同国道からの騒音は気になりません。

(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

- 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11月新築の木造スレートぶき2階建の居宅であるが、同建物には建具等に細かな傷や汚れは見受けられるが、経年に比し特段の不具合は見当たらず、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応の範囲内と思われた。
- 3 物件1土地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 債務者兼所有者の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人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
R8年4月15日 (水) 10:00-10:15	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
R8年4月15日 (水) 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
R8年4月22日 (水) 14:25-14:35	電 話	債務者兼所有者から聴取及び同人に対し, 立入調査期日告知
R8年5月7日 (木) 15:00-15:30	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, 債務者兼所有者から聴取, 評価人同行

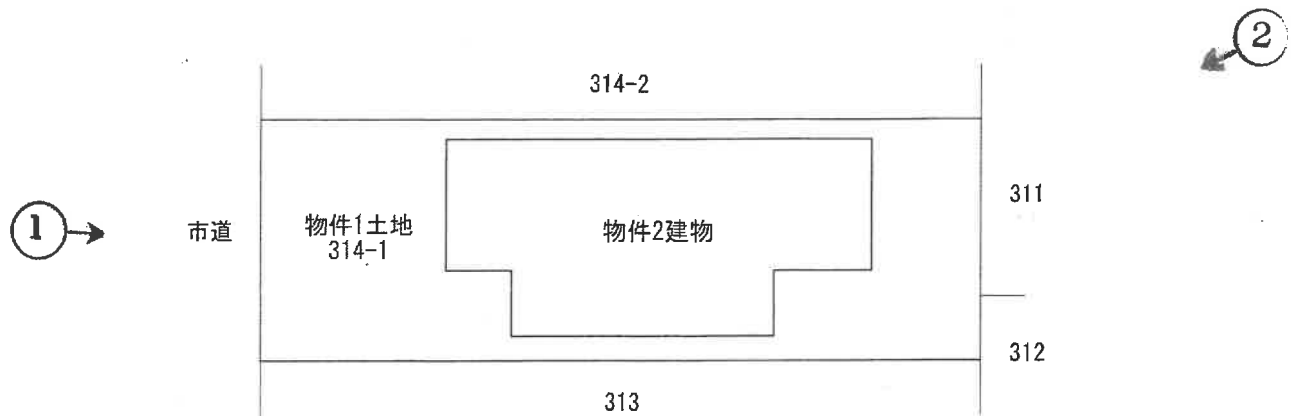
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて, 解錠業者及び立会人を同行して臨場した。

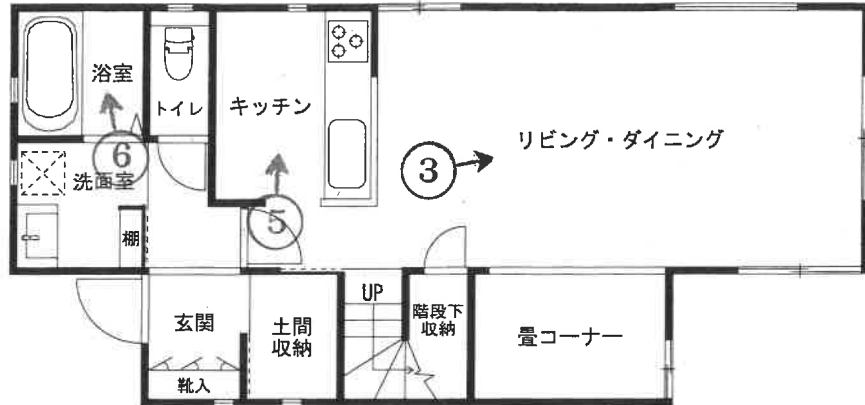
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

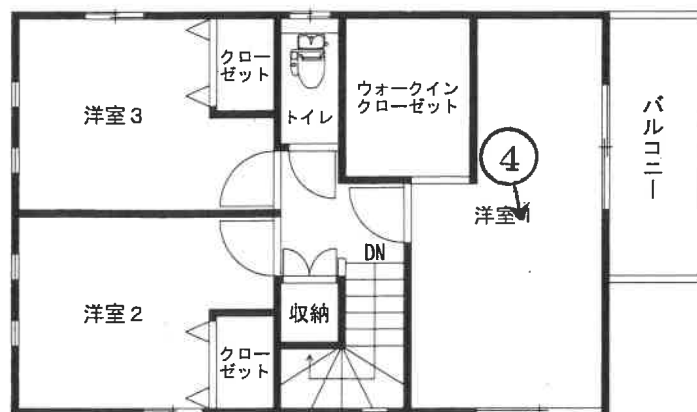
土地建物位置関係図（概略）



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土地及び同2建物

(西方より撮影)



②

同 上

(北東より撮影)



③

リビング



④

洋室 1



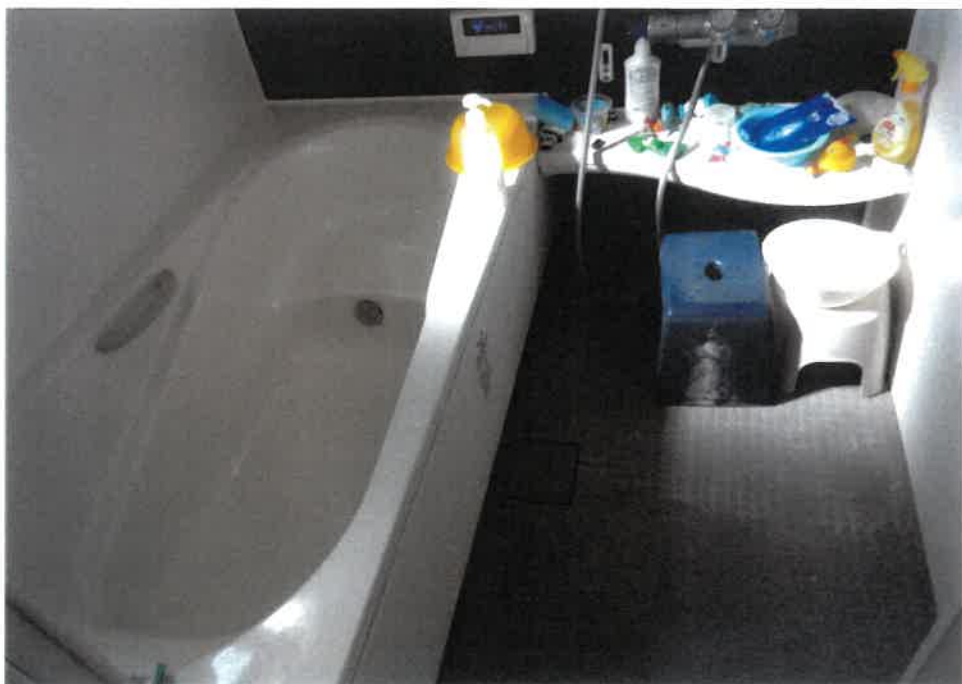
⑤

キッチン



⑥

浴室



令和8年（ケ）第 12 号
令和8年 5月 1日 受 理
令和8年 5月 7日 現 地 調 査
令和8年 5月 20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
成田 晃浩

第1 評価額

一括価格			
金 26,560,000 円			
内訳価格			
物件1(土地)	金	6,980,000	円
物件2(建物)	金	19,580,000	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	名古屋市天白区島田が丘 3 1 4 番 1 宅地 1 3 2 . 2 4 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市天白区島田が丘 3 1 4 番地 1 3 1 4 番 1 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル 2 階 4 4 . 7 1 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）

位 置 ・ 交 通	名古屋市営地下鉄 桜通線「神沢」駅 北東方 道路距離約1.5km 名古屋市営バス 島田住宅停 東方 道路距離約330m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中に、共同住宅、学校、空地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1種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、居住誘導区域内、都市機能誘導区域外、宅地造成等工事規制区域、砂防指定地
画 地 条 件	地積 132.24㎡ 間口 約6.6m、 奥行 約20.0m 形状 長方形	
接面道路の状況	西側幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）に等高にて接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、物件2建物の敷地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	過去の住宅地図によれば、昭和45年当時は山林であった。その後、土地区画整理事業により基盤整備が行われ、平成14年当時は空地であったものと推定される。また、有害物質使用特定施設の届出は確認されず、周辺の使用状況等からも、土壤汚染の存在を示唆する端緒は認められなかった。土壤汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壤汚染状況調査等の実施を要する。	

特 記 事 項	※ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※ 目的物件は、第1種住居地域及び第2種住居地域に跨って所在しており、その割合はほぼ同程度である。 ※ 目的物件の東方には、国道302号及びこれと並行して走る名古屋第二環状自動車道が通っている。債務者兼所有者の陳述によれば、車両の走行音はほとんど気にならないとのことである。
---------	---

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11月4日新築 経過年数 約 7年 経済的残存耐用年数 約 18年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 不燃サイディング等 内 壁 ビニールクロス、キッチンパネル等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、クッションフロア、畳等 設 備 電気、給排水ガス設備等 そ の 他 -
床面積（現況）	「第3 目的物件」の表示のとおり。
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 3LDK+畳コーナー （附属資料「建物間取図（概略）」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	やや優る
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	※ リビング・ダイニングに、床暖房が設置されている。 ※ 築後間もないことから、室内全体として概ね良好な状態が保たれている。

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/㎡)	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	156,000	0.99	132.24	0.95	19,400,000

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-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 154,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.4 & / & 100 & \times & 100 & / & 99 & \times & 100 & / & 100 & = & 156,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：間口・奥行の関係(0.99)等を考慮。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：間口・奥行の関係 $0.98 \times \text{方位}1.01 = 0.99$

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
2	198,000	101.02	0.69	13,800,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}18\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}18\text{年} + \text{経過年数}7\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}5\%) = 0.69$$

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	19,400,000	0.55	法定地上権	10,670,000

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	19,400,000	－ 10,670,000		1.00	0.8	6,980,000
2	13,800,000	＋ 10,670,000	0	1.00	0.8	19,580,000
一括価格（合計）						26,560,000

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（名古屋天白－7）

所 在：名古屋市天白区御前場町88番2

価 格：154,000円/㎡

位 置：名古屋市営地下鉄桜通線「神沢」駅の北東方道路距離約1.5kmに
位置する

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：144㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西側8.0m市道に接面

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%：容積率150%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅の多い住宅地域

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

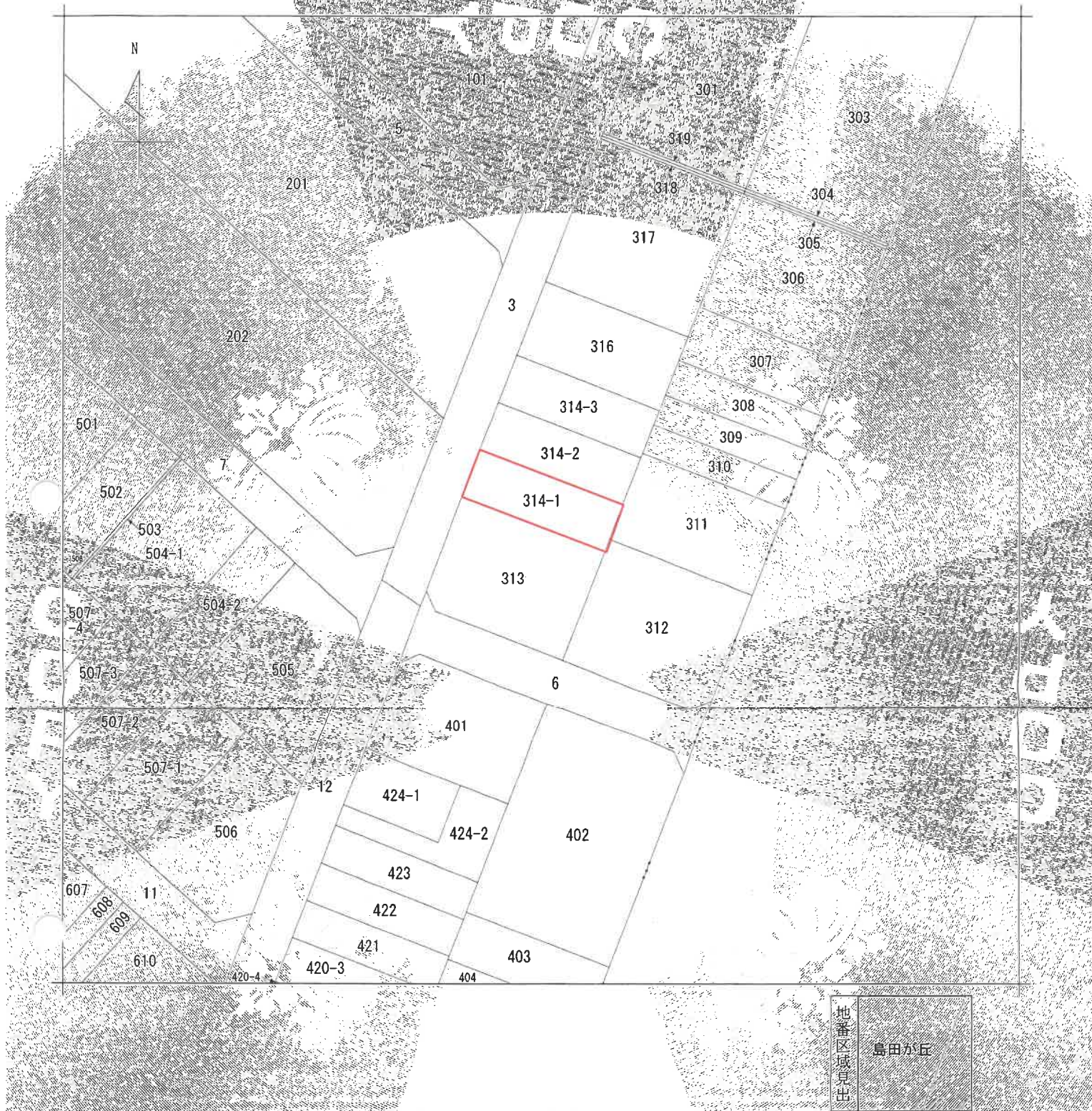
以 上

地理院地図

GSI Maps







請 求 部 分	所 在	名古屋市天白区島田が丘				地 番	314番1			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成10年11月14日			備 考 付 年 月 日 (原 図)	平成10年11月14日			補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月11日
名古屋法務局名東出張所
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：令和1年7月2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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和8年4月24日 名古屋法務局

登記官

土地積測量図

地番 314-1、314-2、314-3

土地の所在 名古屋市天白区島田が丘

座標求積表

(A) 314-1				
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
A2	486.420	500.558	6.607	600.669600
	480.275	498.132	20.016	-6720.298812
	472.929	516.751	6.607	-620.101200
	479.075	519.177	20.015	7004.216907
		倍面積	264.486495	
		面積	132.2432475	
		地積	132.24	m ²

(B) 314-2				
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
A4	492.567	502.985	3.085	2251.863845
	489.698	501.852	3.524	-3084.884244
A2	486.420	500.558	20.015	-5317.427634
	479.075	519.177	3.522	-2112.531213
K3	482.351	520.470	3.085	3198.808620
	485.221	521.602	20.014	5328.686032
		倍面積	264.515406	
		面積	132.2577030	
		地積	132.25	m ²

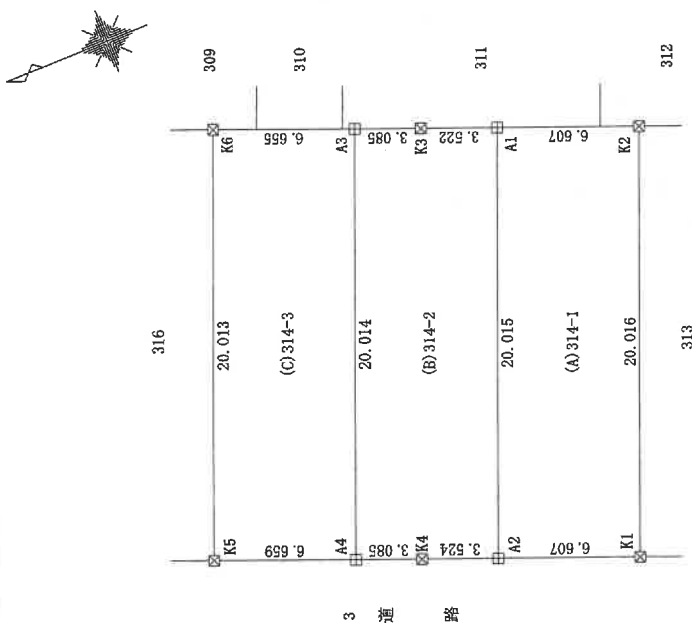
(C) 314-3				
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K5	498.760	505.431	6.659	584.278236
	492.567	502.985	20.014	-6809.913915
A3	485.221	521.602	6.655	-602.971912
	491.411	524.046	20.013	7095.058794
		倍面積	266.451203	
		面積	133.2256015	
		地積	133.22	m ²

合計 397.7265520

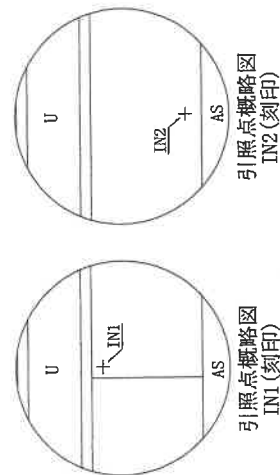
引照点の座標値

測点名	X	座標	Y	座標	備考
IN1		500.000	518.081	500.000	シヨルダ-に刻印
IN2		544.203	518.081	518.081	シヨルダ-に刻印

座標系	任意座標系
測量年月日	平成31年3月19日



境界線の種類	
☒	コンクリート杭 (既設)
☒	コンクリート杭 (新設)
☒	金属錠 (既設)
☒	金属錠 (新設)
☒	プラスチック杭 (既設)
☒	プラスチック杭 (新設)
☒	金属プレート (既設)
☒	金属プレート (新設)
☒	刻印 (既設)
☒	刻印 (新設)
○	計算点



作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/250

A 4 判に縮小

請求番号：20-2

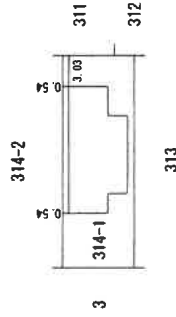
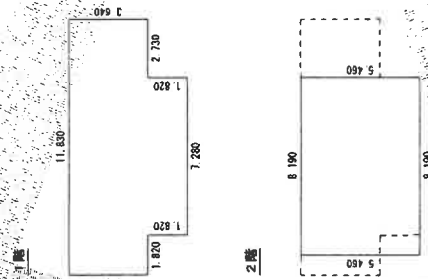
登記年月日：令和5年11月11日

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。
令和7年12月11日 名古屋法務局名古屋出張所 登記官

建築物図面
各階平面図

登録番号 314番1

建築物の所在 名古屋市天白区豊田が丘314番地1



作成者

箱尺

50

申請人

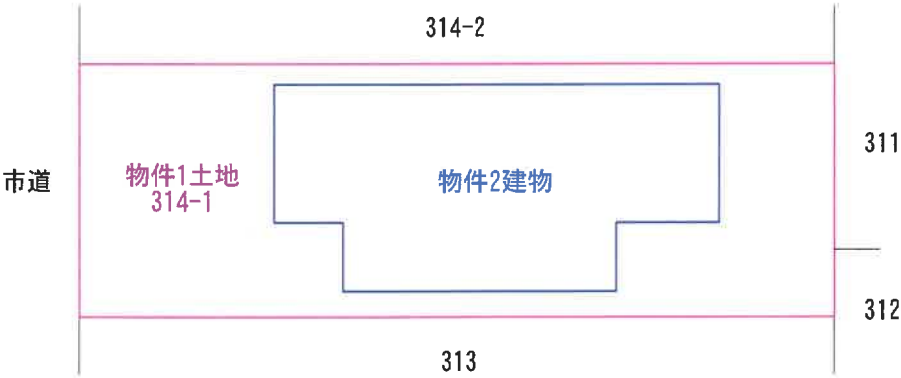
箱尺

1/500

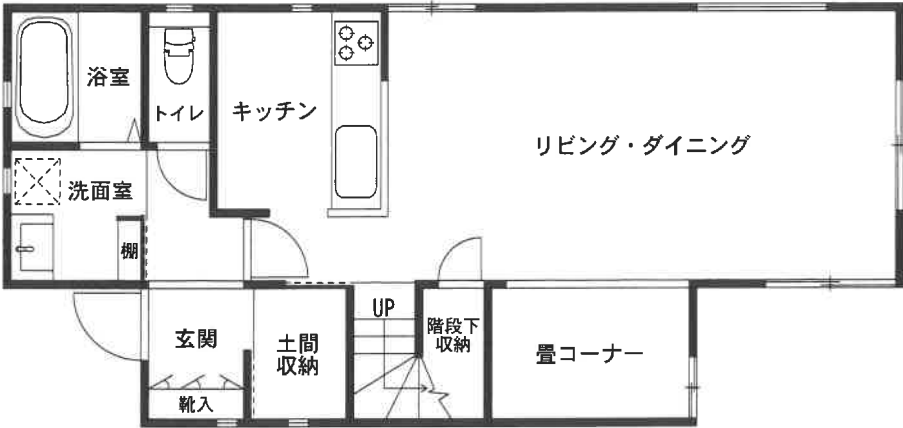
A4判に縮小

請求番号：11-2

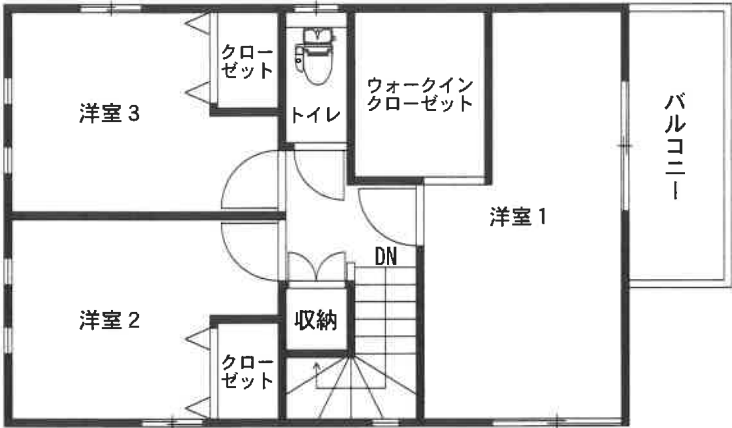
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1 階



2 階

