

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 井 畑 弥 雄

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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 330, 000 5, 864, 000	一括	1, 466, 000	56, 495	14, 769
1	3, 430, 000				
2	3, 900, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市港区品川町二丁目
地 番 26 番 7
地 目 宅地
地 積 100.00 平方メートル
- 2 所 在 名古屋市港区品川町二丁目 26 番地 7
家屋 番号 26 番 7
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建
床 面 積 1 階 52.74 平方メートル
2 階 52.65 平方メートル
(現況)
種 類 居宅



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 | 名古屋市港区品川町二丁目 | | |
| | 地 番 | 26番7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 100.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区品川町二丁目 26番地7 | | |
| | 家屋 番号 | 26番7 | | |
| | 種 類 | 事務所・居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根高床式2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.74平方メートル | |
| | | 2階 | 52.65平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |



令和 7 年(ケ)第 364 号

令和 8 年 1 月 27 日受理

令和 8 年 2 月 26 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市港区品川町二丁目 | | |
| | 地 番 | 26 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 100.00 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区品川町二丁目 26 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 26 番 7 | | |
| | 種 類 | 事務所・居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 52.74 平方メートル | |
| | | 2 階 | 52.65 平方メートル | |

(土地・建物用)

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 ☒ 土地建物配置図(概略)(以下(配置図)という。)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 ☒ 種 類：居宅 ☐ 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住居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 ☐ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 配置図のとおり		

(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(所有者)	1 物件2建物は私が住んでおり、第三者に貸している部分はありません。また、同建物内では夫が生活しているところは小型犬を飼っていましたが、夫が亡くなった頃にその犬も亡くなりましたので、それ以降は同建物内で動物は飼っていません。 2 物件2建物は登記記録上の種類が「事務所・居宅」となっているのは、私が代表者を務めていた有限会社宇佐美建材(以下「会社」という。)が同建物の一部を事務所として使用していたからですが、会社は既に閉鎖しており、同建物内に会社が使用(占有)する部分はありません。 3 物件2建物では、市の上下水道を使用しており、ガスは都市ガスです。 4 物件2建物に雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合な箇所はありません。また、同建物で事件・事故が起きたこともありません。 5 物件2建物の屋上にはアンテナが設置されているだけです。屋上に上がるための梯子を上るためには、同建物2階の和室3の窓から出て、上がるしかありません。 6 物件1土地は、境界で問題になったことはありません。東側隣地(26-1)との境界付近に設置されているフェンスが破損し、同隣地側に倒れていますが、同フェンスは双方共有のものなので、特に問題になったことはありません。

(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、2土地・建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1土地は概ね南側が道路に接する概ね長方形の土地で、同土地上に物件2建物が建てられている。
- 2 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述、現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。なお、同建物について、第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 3 物件2建物の状況については、同建物は築約39年目の建物であり、壁紙の変色、畳の擦り切れ、コンセントの破損、木材の変色等、経年に相当する劣化が多く認められる。
- 4 物件2建物2階和室1には仏壇が供えられている。
- 5 物件2建物の屋上に上がるための梯子が同建物の壁面に設置されているが、その梯子は地上まで繋がっていないため、梯子を上るためには同建物2階和室3の窓から出る必要があり、危険であると判断したので、同建物の屋上の状況は確認していない。
- 6 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図が存在すること、別紙関係図中の赤丸付近に境界標の存在を確認できたこと、関係人の陳述及びその他現認した状況から、概ね明らかになっているものと思料する。また、同土地を現地において概測したところ、その数値は概ね同測量図の数値と一致したので、同土地の面積は概ね公簿上と一致するものと思料する。なお、同土地と東側隣地(26-1)との境界付近に設置されているフェンスは破損し、同隣地側に倒れている。
- 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
8 年 1 月 28 日(水) 10 : 00 - 10 : 10	名古屋法務局	土地、建物登記事項証明書申請
8 年 1 月 29 日(木) 10 : 00 - 10 : 10 10 : 20 - 10 : 25	名古屋法務局 当庁	公図、地積測量図、建物図面申請 A から事情聴取(電話)、A に通知書送付
8 年 2 月 5 日(木) 10 : 50 - 11 : 05	目的物件所在地	目的物件確認、物件 1 土地調査、外観写真撮影
8 年 2 月 18 日(水) 9 : 50 - 10 : 40	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、 A から事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
 物件 建物は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。適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。

☐ 令和 年 月 日
 物件 建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて同建物内に立ち入った。

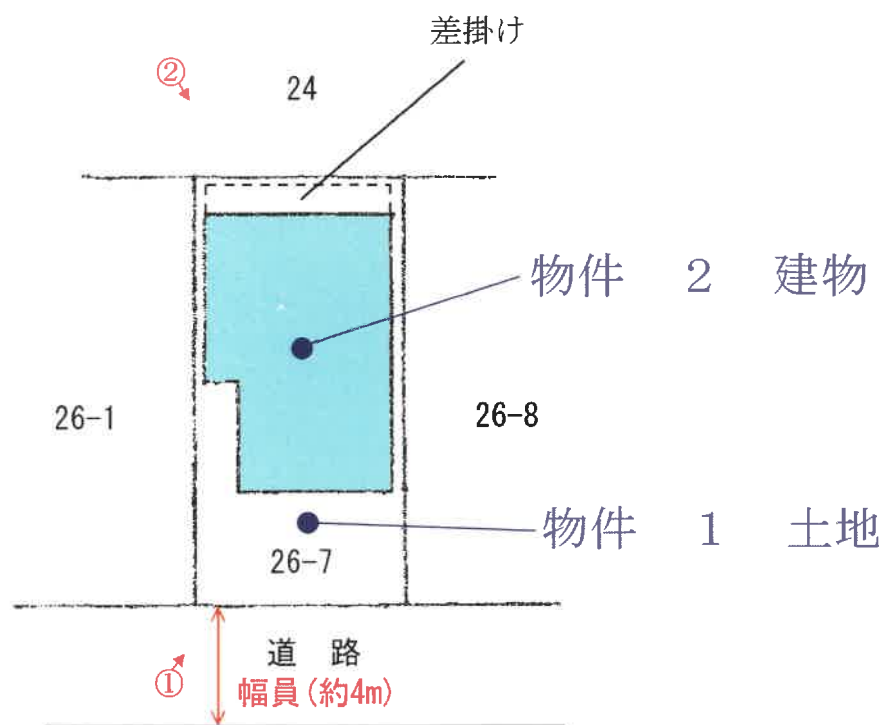
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

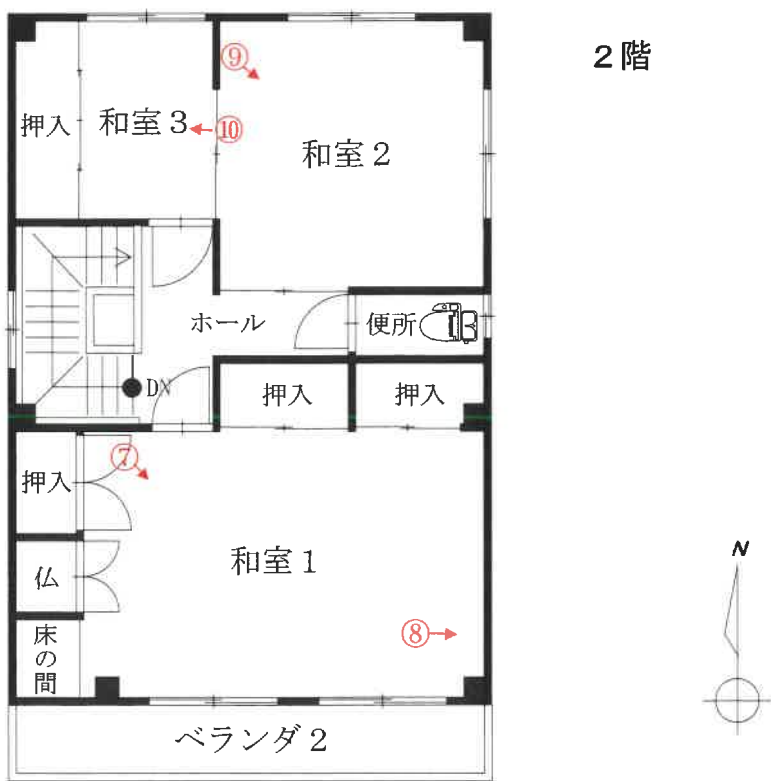
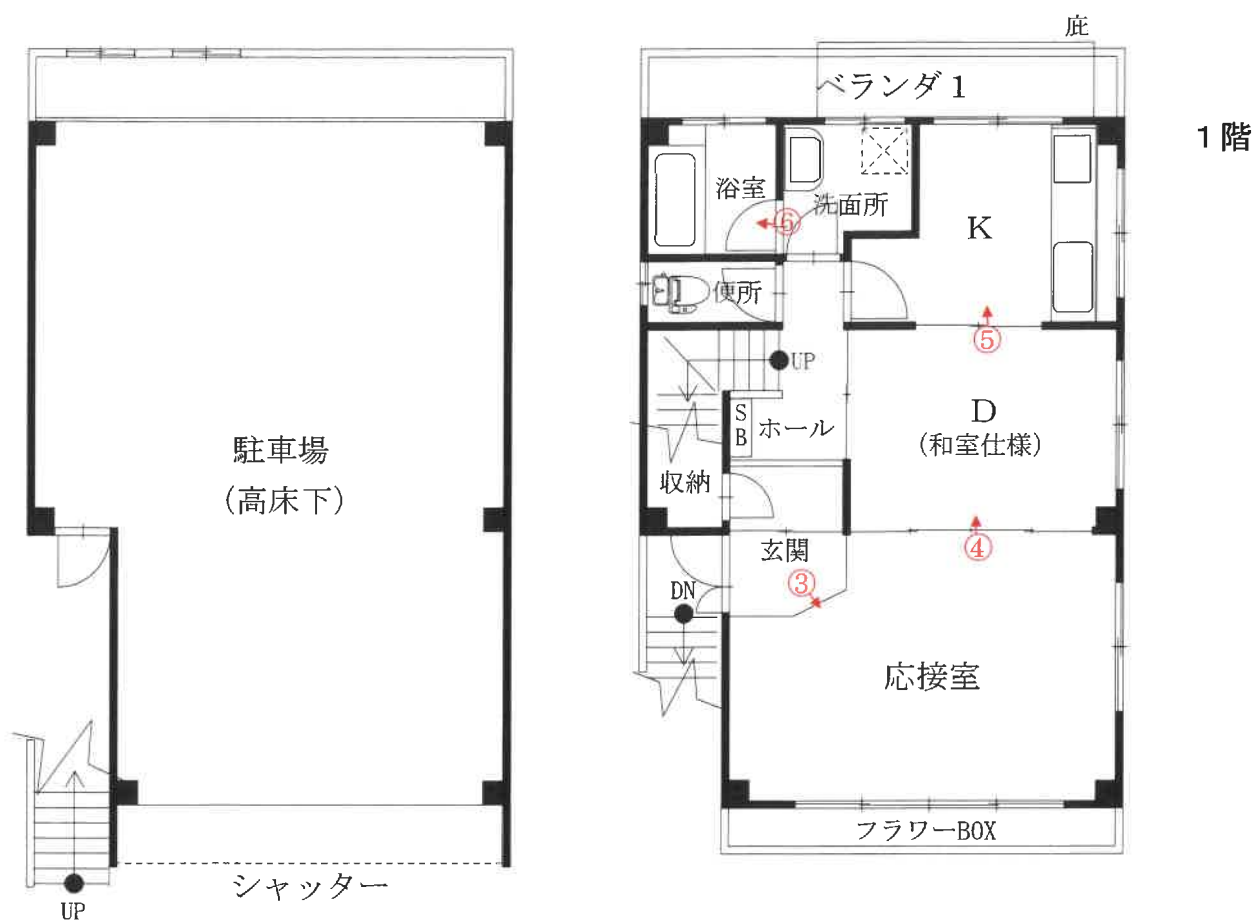
土地建物配置図(概略)

1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



S = 約 1 / 250

建物間取図(概略)



S=約1/100

写真 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真 2

物件 2 建物

屋上に上がるための梯子(途中から)



写真3

物件2建物

1階室内(応接室)



写真4

物件2建物

1階室内(D:和室仕様)



写真 5

物件 2 建物

1 階室内(K)



写真 6

物件 2 建物

1 階室内(浴室)



写真7

物件2 建物

2階室内(和室1)



写真8 物件2建物2階室内(和室1, エアコンの取り外し跡, コンセントの破損)



写真 9

物件 2 建物

2 階室内(和室 2)



写真 1 0

物件 2 建物

2 階室内(和室 3)



屋上に上がる梯子にはここから出る。

令和7年（ケ）第364号
令和8年1月30日受理
令和8年2月18日現地調査
令和8年3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

青 山 晃 印

第1 評価額

一括価格		
金 7,330,000 円		
内訳価格		
物件1(土地)	金 3,430,000 円	
物件2(建物)	金 3,900,000 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 等 所 地 番 地 目 地 積	名古屋市港区品川町二丁目 26番7 宅地 100.00m ²	同左
2	所 在 等 所 地 番 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市港区品川町二丁目 26番地7 26番7 事務所・居宅 鉄骨造陸屋根高床式2階建 1階 52.74m ² 2階 52.65m ²	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	○現況の種類は公簿上の記載と異なる。 種 類 : 居宅		

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	あおなみ線「荒子川公園」駅の南東方 道路距離約750m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、駐車場、作業所、倉庫等が混在する地域	
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 工業地域 60% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、宅地造成等工事規制区域、臨海部防災区域(第2種)、津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 間 口 形 状	100.00m ² 約7.1m、奥 行 約14m 概ね長方形
接 面 道 路 の 状 況	南側現況幅員約4m舗装市道(品川町第10号線)に概ね等高に接面。左記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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 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34年、44年、55年頃の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は農地等で、昭和53年宅地へ地目変更され昭和62年8月本件建物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が、汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特 記 事 項	○ 隣接不動産の状況は、東側及び西側に一般住宅、南側に道路を介して作業所等、北側に駐車場である。 ○ 名古屋市役所備付けのハザードマップによると、本件土地周辺は、洪水、内水氾濫、高潮において浸水想定区域に該当する。 ○ 現地調査時に周辺工場の作業音が聞こえた。	

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) 昭和62年8月25日新築 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 約0年
仕様	構造 鉄骨造高床式 屋根 陸屋根 外壁 ALC外 内壁 ジュラククロス貼外 天井 合板外 床 フローリング、畳外 設備 水道、下水、ガス 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52.74㎡、2階52.65㎡、合計105.39㎡である。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 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	○ 襖の変色、床材の傷み等の経年・使用相応の劣化等が見られる。目立った劣化等は以下のとおりである。 ・ キッチンからベランダ1に行くサッシの開閉不良。 ・ クロス等の内装や襖等の建具は、全体的に変色している。 ・ 畳等の擦り傷、クロスの変色などが見られる。 ・ 外階段の塗装の劣化。 ・ 玄関のインターホンに故障していますの表示がある。 ○ 間取りの特徴は以下のとおりである。 ・ 1階下は駐車場、1・2階が居宅である。1階の玄関へは外階段を使用して出入りする。 ・ 風呂の床、壁はタイル貼りである。 ○ 占有者によると、アスベストは使用していないとのこと。一見して吹付アスベストは見られなかったが、アスベスト含有建材等が使用されているかどうかは不明である。 ○ 占有者によると過去に室内で犬を飼育していた。和室の扉は、飼育用に下部に穴が開いている。 ○ 西隣家との間のフェンスが傾いている。占有者によると、両者の共有物との認識で相互に合意しそのままにしているとのこと。 ○ 屋上へは上がれず確認できなかった。 ○ 建築確認通知書(第111-855号、S62/3/25)が交付されている。

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/㎡) 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	91,800	1.04	100.00	0.90	8,590,000

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 名古屋港-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 107,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 109 & \times & 100 / 108 & = & 91,800 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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(南) 1.09

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮して判定。

イ 個別格差：方位(南) 1.09 × 近隣騒音及び駐車場隣接 0.95 = 1.04

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を10%と評価した。

(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	272,000	105.39	0.02	570,000

ウ 現価率：建物は経済的耐用年数が満了しているため、現状等を考慮し現価率を2%と判定した。

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	8,590,000	0.50	法定地上権	4,300,000

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±イ)-ウ}×エ×オ
1	8,590,000	－ 4,300,000		1.00	0.80	3,430,000
2	570,000	＋ 4,300,000	0	1.00	0.80	3,900,000
一括価格（合計）						7,330,000

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(名古屋港-14)

所 在：名古屋市港区大手町2丁目6番3
価 格：107,000円／㎡
位 置：あおなみ線「稲永」駅の北東方 道路距離約1.2km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：99㎡
供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水
接 面 街 路：南 4.5m 市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

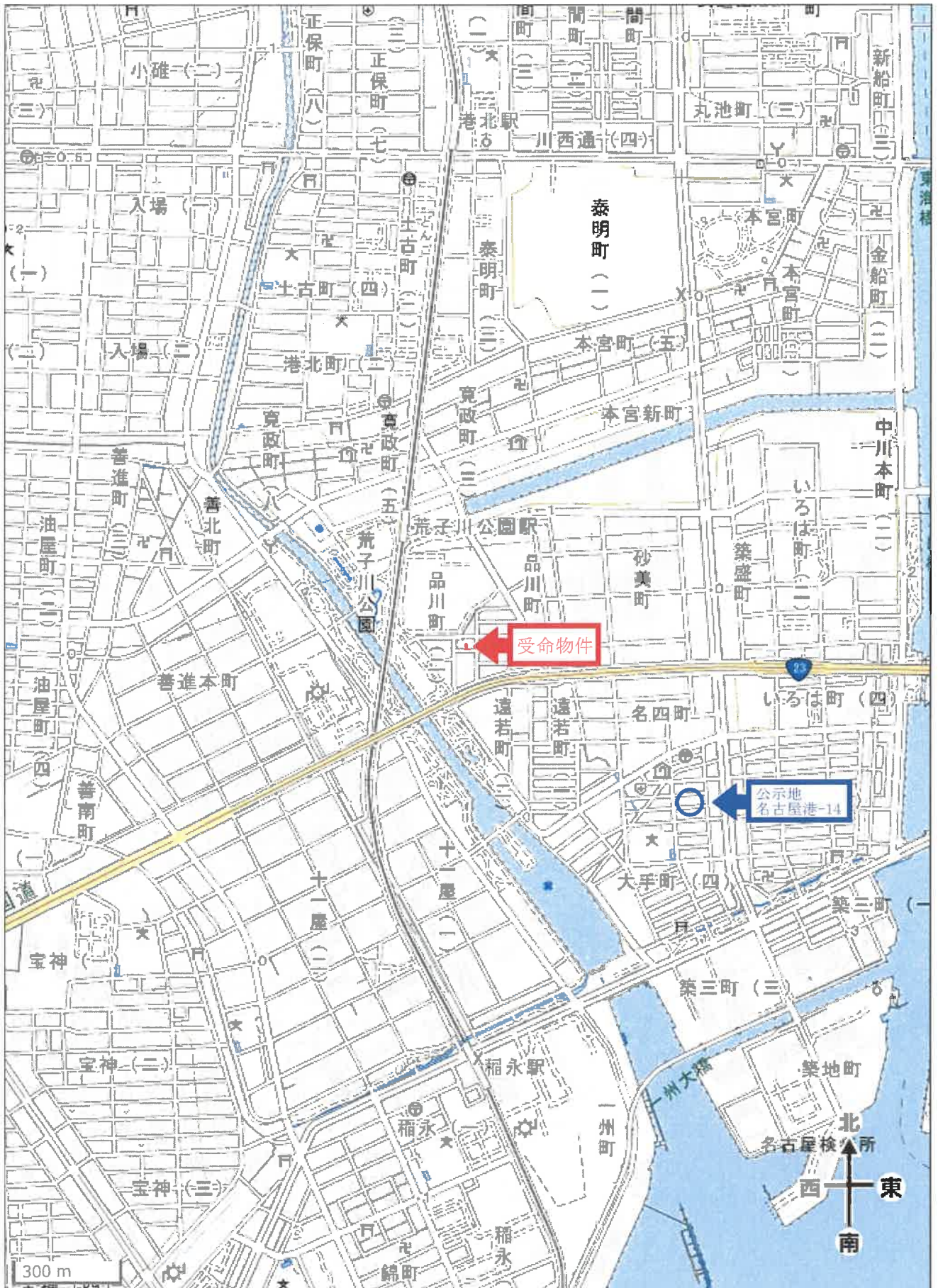
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 各階平面図写
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

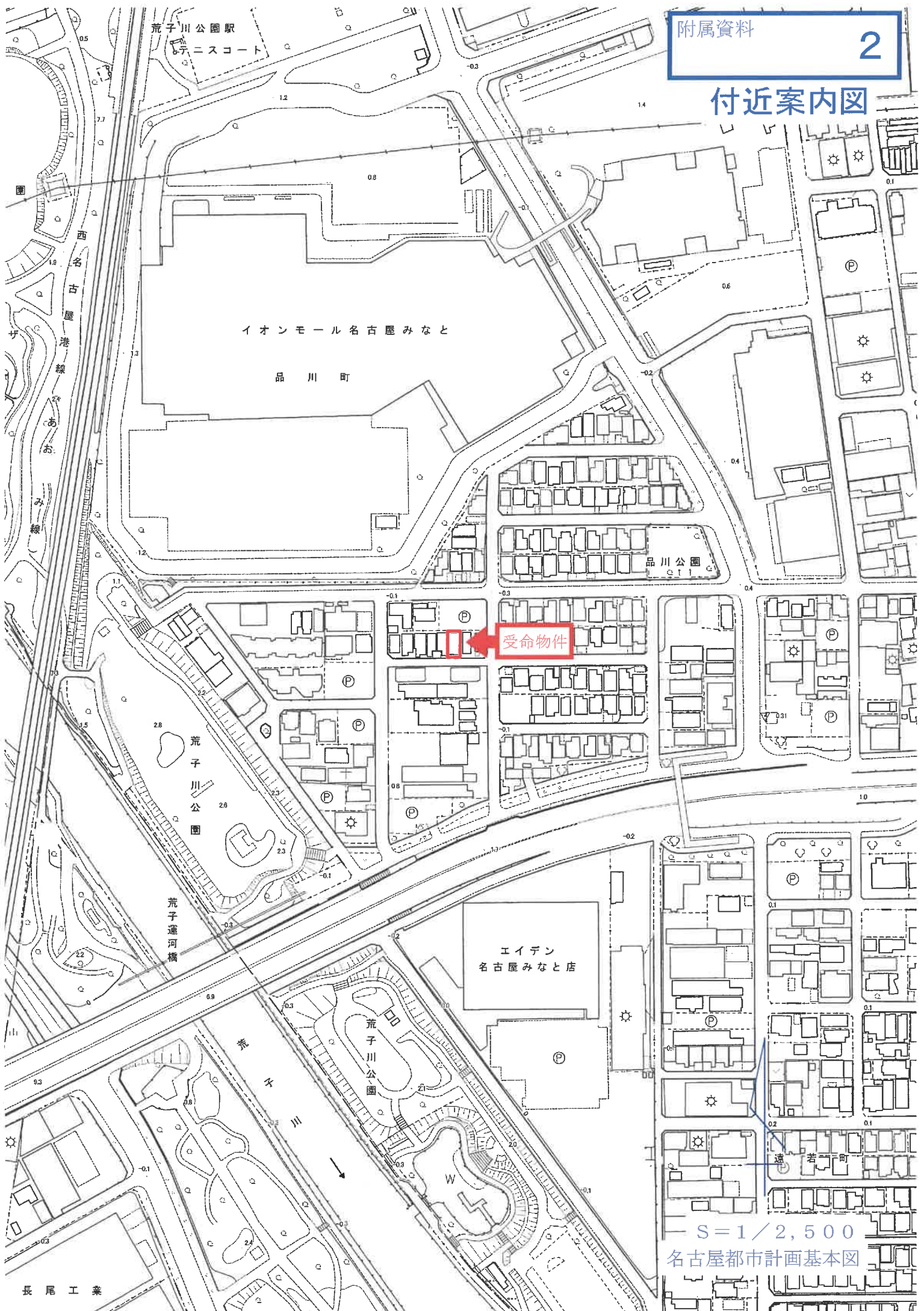
位置図

地理院地図

GSI Maps

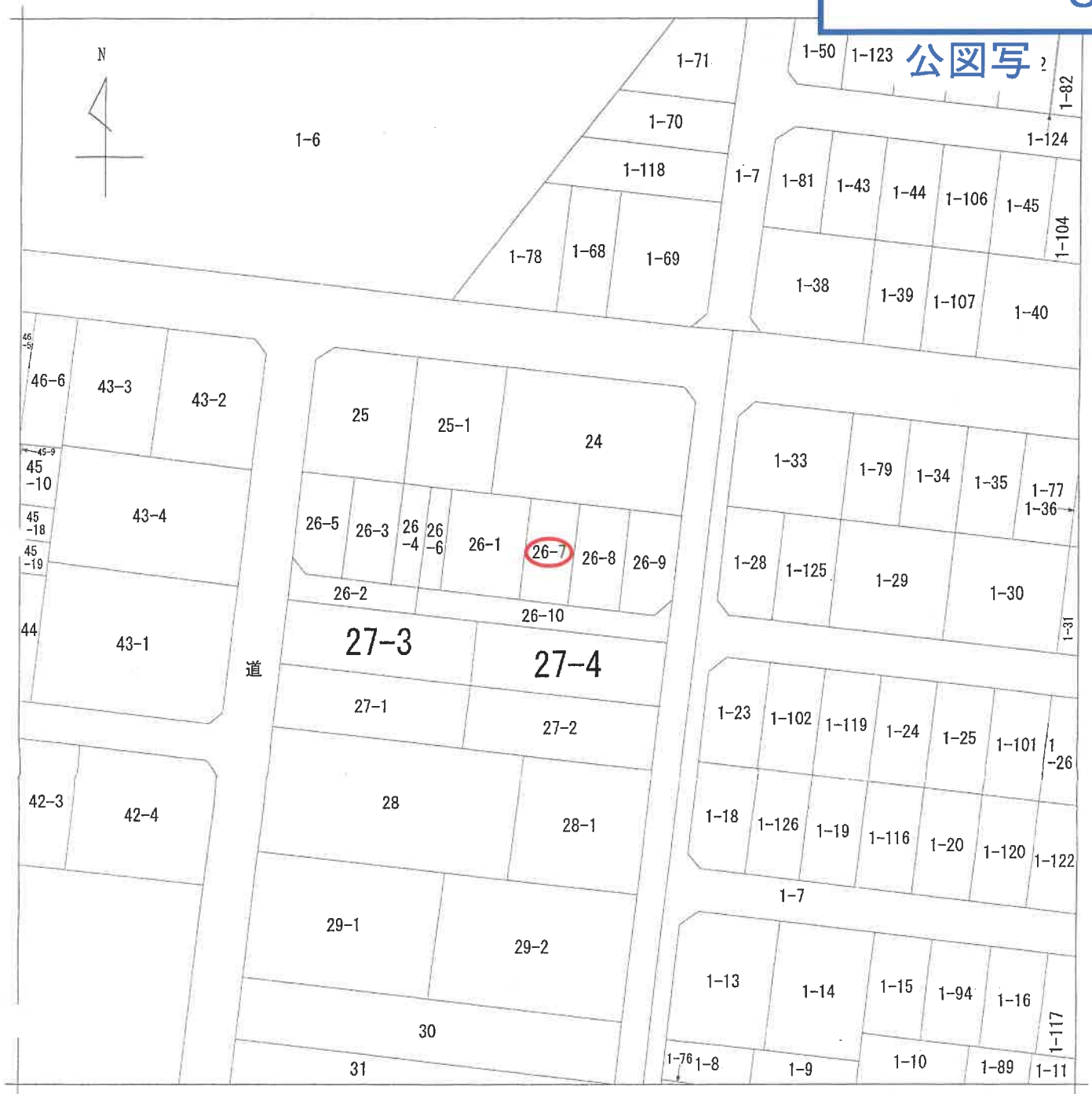


付近案内図



S=1/2,500

名古屋都市計画基本図



(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。

地番区域見出
品川町2丁目

請求部	所在	名古屋市港区品川町二丁目				地番	26番7				
出力縮尺	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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年12月22日

名古屋法務局

整理番号: H79764-1

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

3105144

地積測量図

地番

前26-1、26-7、26-8、26-9、26-10

土地の所在 26-1 港区品川町2丁目

面積計算

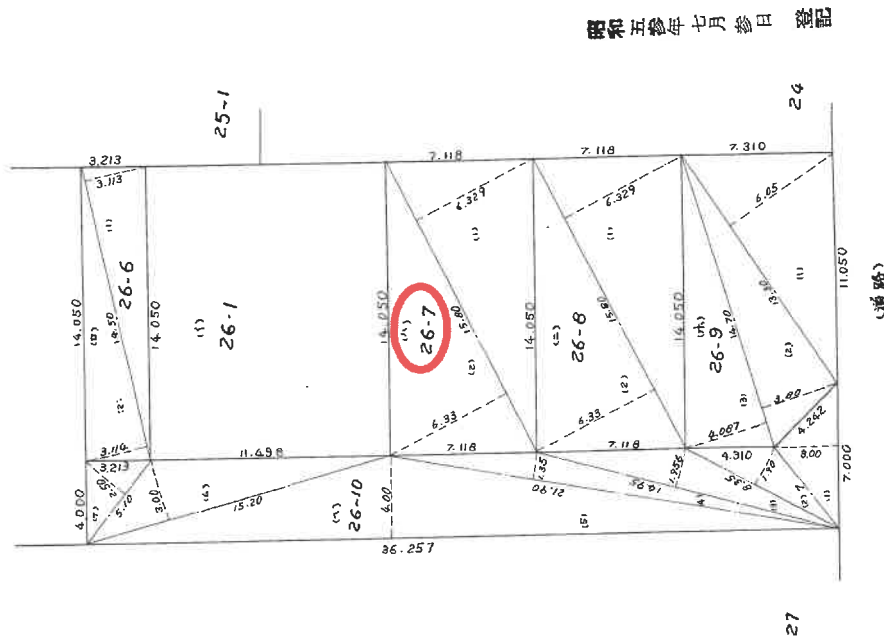
番号	底辺	垂線	倍面積
(1). (2)	16.50	(3.113 + 3.114)	90.8915
		面積	45.4457

番号	底辺	垂線	倍面積
(1). (2)	15.80	(6.329 + 6.33)	200.0122
		面積	100.0061

番号	底辺	垂線	倍面積
(1). (2)	15.80	(6.329 + 6.33)	200.0122
		面積	100.0061

番号	底辺	垂線	倍面積
(1). (2)	13.30	6.05	80.4650
(3). (4)	15.70	(3.80 + 4.067)	115.9369
		倍面積	196.4019

番号	底辺	垂線	倍面積
(1). (2)	7.00	3.00	21.0000
(3)	8.35	1.90	15.8650
(4)	14.95	1.956	29.2422
(5)	21.90	1.35	29.5650
(6)	36.257	4.00	145.0280
(7)	15.20	3.00	45.6000
	5.10	2.50	12.7500
		倍面積	299.0502
		面積	149.5251



作製者

昭和53年8月19日作製

申請人

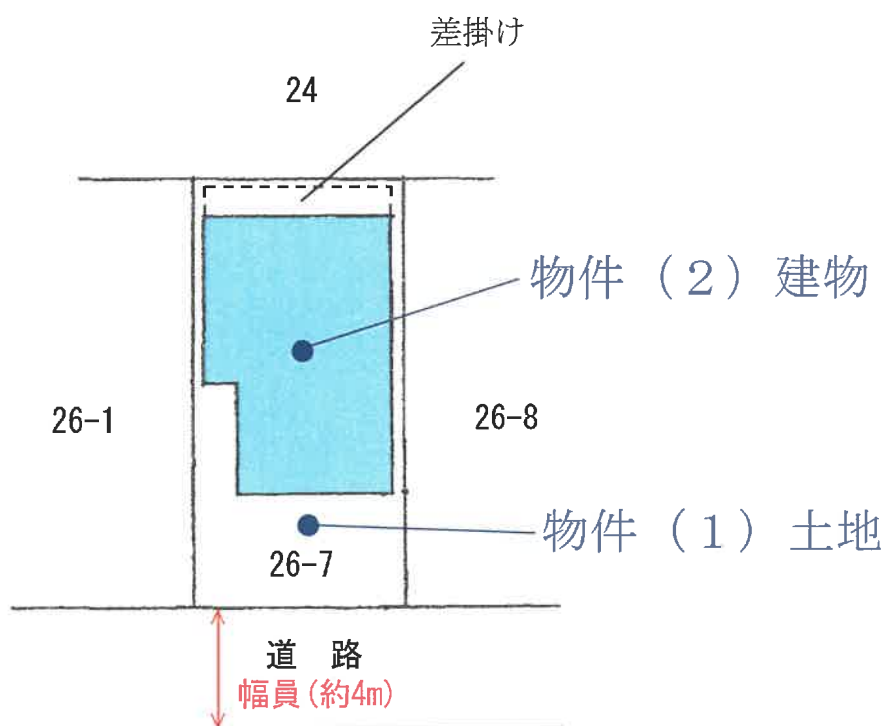
縮尺

1/250

注・82

土地建物配置図 (概略)

1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。

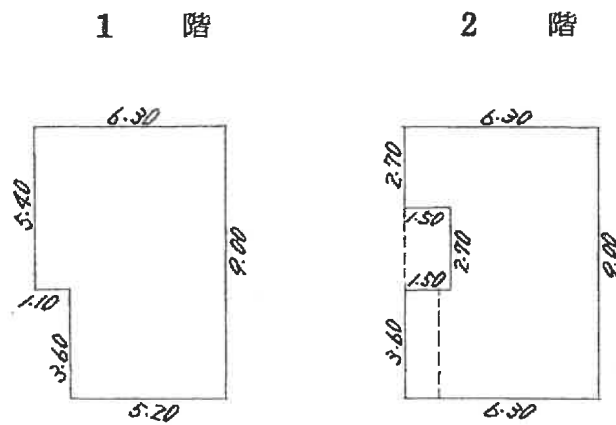


S=約1/250

登記年月日：昭和62年9月28日

各階平面図写

各階平面図



面積計算

1 階

$$\begin{aligned} 6.30 &\times 5.40 = 34.0200 \\ 5.20 &\times 3.60 = 18.7200 \\ \text{計} &= 52.7400 \end{aligned}$$

$$\text{床面積} = 52.74m^2$$

2 階

$$\begin{aligned} 6.30 &\times 2.70 = 17.0100 \\ 4.80 &\times 2.70 = 12.9600 \\ 6.30 &\times 3.60 = 22.6800 \\ \text{計} &= 52.6500 \end{aligned}$$

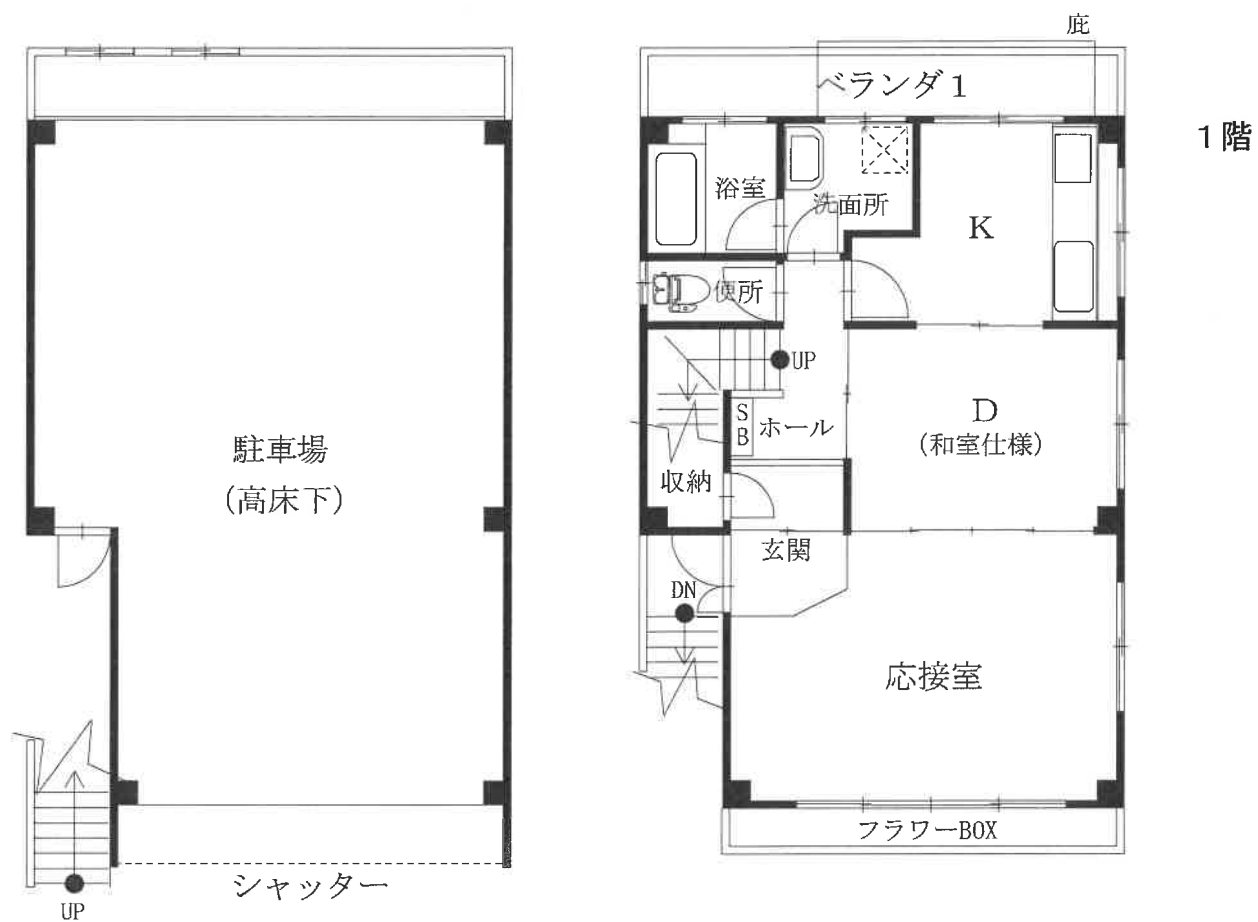
$$\text{床面積} = 52.65m^2$$

作製者

縮尺

1/250

建物間取図 (概略)



現況写真

受命物件



受命物件

