

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 場 所 令和 8 年 8 月 26 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 9 日 午前 9 時 50 分 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 | 名古屋市名東区香流三丁目 | | |
| | 地 番 | 508番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 208.12平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市名東区香流三丁目 508番地 | | |
| | 家屋 番号 | 508番 | | |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 124.33平方メートル | |
| | | 2階 | 107.19平方メートル | |
| | | 3階 | 61.42平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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】

本件物件の1階を本件債務者有限会社港運企画が占有している。同社の占有権限は使用借権と認められる。

本件物件の2階及び3階を本件共有者らが占有している。

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 | 名古屋市名東区香流三丁目 | | |
| | 地 番 | 508番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 208.12平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市名東区香流三丁目 508番地 | | |
| | 家屋 番号 | 508番 | | |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 124.33平方メートル | |
| | | 2階 | 107.19平方メートル | |
| | | 3階 | 61.42平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 309 号

令和 7 年 11 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 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市名東区香流三丁目

地 番 508番

地 目 宅地

地 積 208.12平方メートル

共有者 持分100分の85

共有者 持分100分の15

2 所 在 名古屋市名東区香流三丁目 508番地

家屋 番号 508番

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 124.33平方メートル

2階 107.19平方メートル

3階 61.42平方メートル

共有者 持分100分の85

共有者 持分100分の15

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	☒ 土地共有者ら（A， B） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有（共有）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	「執行官の意見」のとおり		
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	☒ 建物共有者ら（A， B） ☒ その他の者（有限会社港運企画） 上記建物共有者らが本建物の 2 階及び 3 階を居宅として使用している 上記その他の者が本建物の 1 階を倉庫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	「執行官の意見」のとおり		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分 (124.33平方メートル)	
占有者		☒ 有限会社港運企画 (債務者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C弁護士(占有者代理人) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成15年10月16日	
最初の契約等	契約日	平成15年10月16日	
	期間	平成15年10月16日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 共有者ら (A, B) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 (有限会社港運企画) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ C弁護士 (A, B及び有限会社 港運企画代理人)	(口頭による陳述及び照会文書に対する回答要旨) 1 現在, 物件2建物の1階部分を有限会社港運企画が倉庫等として使用し, 2階及び3階部分をA及びBが住居として使用しています。ただし, 有限会社港運企画は, 令和7年5月に営業を停止しています。 2 A及びBと有限会社港運企画との間で, 物件2建物の使用に関する取決めや賃料の授受はありません。 3 A及びBは, 物件2建物内で犬を1匹飼っていたことがあります。 4 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。 5 A及びBが物件2建物を取得した際, 同建物の2階及び3階部分を全面的にリフォームしています。要した費用は不明です。

(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

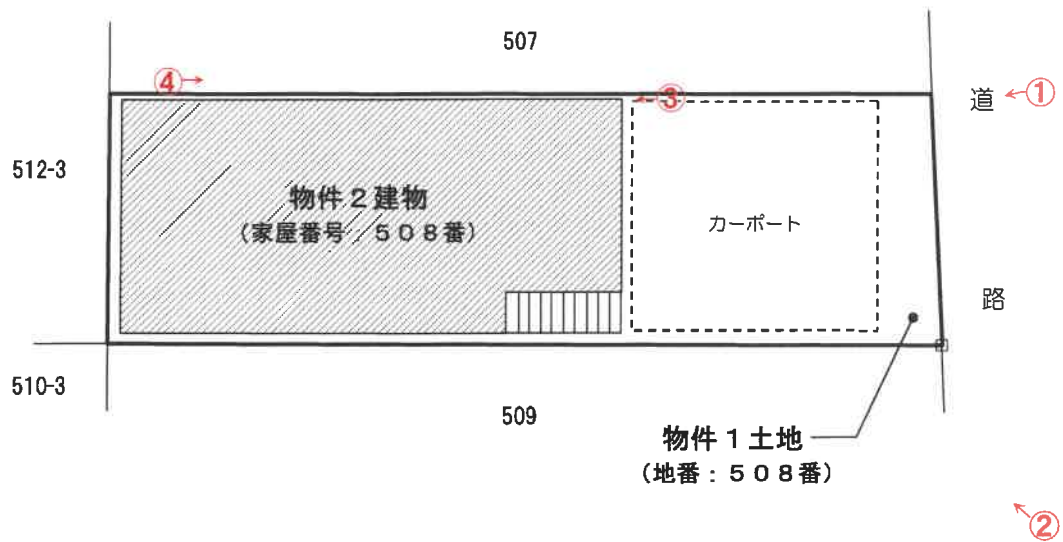
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票及び関係会社の履歴事項全部証明書の各記載内容並びに現況等から、2及び3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、東側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図(7枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。また、東側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) 東部(物件2建物の東側)にカーポートが設置されている(写真1及び2)。
 - (4) 北側隣地(名古屋市名東区香流三丁目507番の土地)の工作物(差掛け)が物件1土地に越境し、その一部が物件2建物に接している(写真3及び4)。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 2階及び3階が全面的にリフォームされている。リフォームの時期は、A及びBが物件2建物を取得した平成15年前後とみられるが、具体的な時期及びリフォームに要した費用等詳細は不明である。
 - (2) 経年相応の劣化が認められる。
 - (3) 和室1に仏壇が置かれている。
 - (4) 新築から40年以上経過した老朽化した建物であることから、建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。

(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
7年11月21日（金） 10：20－10：40	目的物件所在地	物件確認，写真撮影（屋外），占有調査，連絡依頼文書を投函（連絡なし）
7年11月21日（金） 16：50－17：00	名古屋法務局	登記事項証明書，公図，建物図面，関係会社の履歴事項全部証明書取寄
7年11月21日（金）	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年11月21日（金）	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件1土地ほかの固定資産税評価額等証明書及び固定資産税に関する各種図面請求作成送付
7年11月27日（木）	当庁執行官室	A，B及び有限会社港運企画あて立入調査期日通知書作成送付
7年12月 8日（月） 17：00－17：10	（携帯電話）	（C弁護士より受電）占有状況等につき聴取，立入調査期日調整
7年12月18日（木） 16：00－16：50	目的物件所在地	（立入調査）間取確認，簡易測量，写真撮影（屋内外），C弁護士立会，同人より占有状況等につき聴取，同人に対し照会文書交付，評価人同行
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で，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。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で，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 本件建物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

土地建物位置関係図（概略）



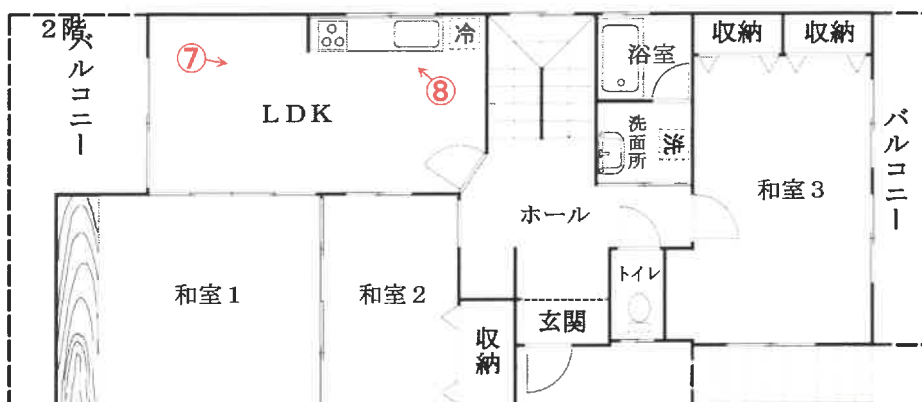
※ 境界杭等の位置を「□」で示す。

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



1階



3階



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1土地及び物件2建物の外観



2 物件1土地及び物件2建物の外観



3 物件1土地と北側隣地との境界付近の状況



物件2建物

北側隣地（507番）上の建物

4 物件1土地と北側隣地との境界付近の状況



北側隣地（507番）上の工作物

物件2建物

5 物件2建物のバルコニー（3階）



6 物件2建物内部の状況（倉庫（西部））



7 物件2建物内部の状況（LDK（リビングダイニングキッチン））



8 物件2建物内部の状況（キッチンシンク）



9 物件2建物内部の状況（洋室3）



10 物件2建物内部の状況（ミニキッチン）



令和 7 年	(ケ)	第 3 0 9 号
令和 7 年 1 1 月 2 5 日		受 理
令和 7 年 1 2 月 1 8 日		現 地 調 査
令和 7 年 1 2 月 2 4 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

樋沢 武司 印

第1 評価額

一括価格			
金		25,430,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	9,980,000	円
物件2（建物）	金	15,450,000	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き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 地 番 地 目 地 積	名古屋市名東区香流三丁目 5 0 8 番 宅地 208.12 m ²	同左
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市名東区香流三丁目 5 0 8 番地 5 0 8 番 居宅・倉庫 鉄骨造陸屋根 3 階建 1階 124.33 m ² 2階 107.19 m ² 3階 61.42 m ² 292.94 m ²	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	名古屋市営地下鉄東山線「上社」駅 北西方 道路距離約2 k m 名古屋市営バス「猪子石団地」亭北東方道路距離約350m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域（市内全域）
画 地 条 件	地 積 208.12 m ² 間 口 約8m、 奥 行 約26m 形 状 長方形	
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約63(側道部分約8m)の舗装国道302号線に等高に接面 する。建築基準法第42条1項道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2の敷地である。	
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登記情報及び、名古屋市都市計画情 報提供サービスにて調査したところ、昭和57年以前は登記地目 が田、昭和30年頃は未利用地であったことから土壌汚染の可 能性は低いと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	隣家の差しかけが本件土地に越境している。	

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) 昭和57年10月31日新築 経 過 年 数 約 43 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約 2 年		
仕 様	構 造	鉄骨造	
	屋 根	陸屋根	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニルクロス貼り	
	天 井	ビニルクロス貼り、合板	
	床	フローリング、畳	
	設 備	電気、上下水道、都市ガス等	
	そ の 他	—	
床 面 積 (現 況)	1 階	124.33 m ²	
	2 階	107.19 m ²	
	3 階	61.42 m ²	
		292.94 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	6LDK+倉庫・事務所 (附属資料 建物間取図のとおり)	
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	平成15年頃、2階、3階をリフォームしている模様。		

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	148,000	1.00	208.12	0.90	27,720,000

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 名古屋名東-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 148,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 148,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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（なし）

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：なし

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	198,000	292.94	0.07	4,060,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}2\text{年} / (\text{経済的残存} \\ &\quad \text{耐用年数}2\text{年} + \text{経過年数}43\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.07 \end{aligned}$$

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	27,720,000	0.55	法定地上権	15,250,000

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	27,720,000	－ 15,250,000		1.00	0.8	9,980,000
2	4,060,000	＋ 15,250,000	－	1.00	0.8	15,450,000
一括価格（合計）						25,430,000

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。

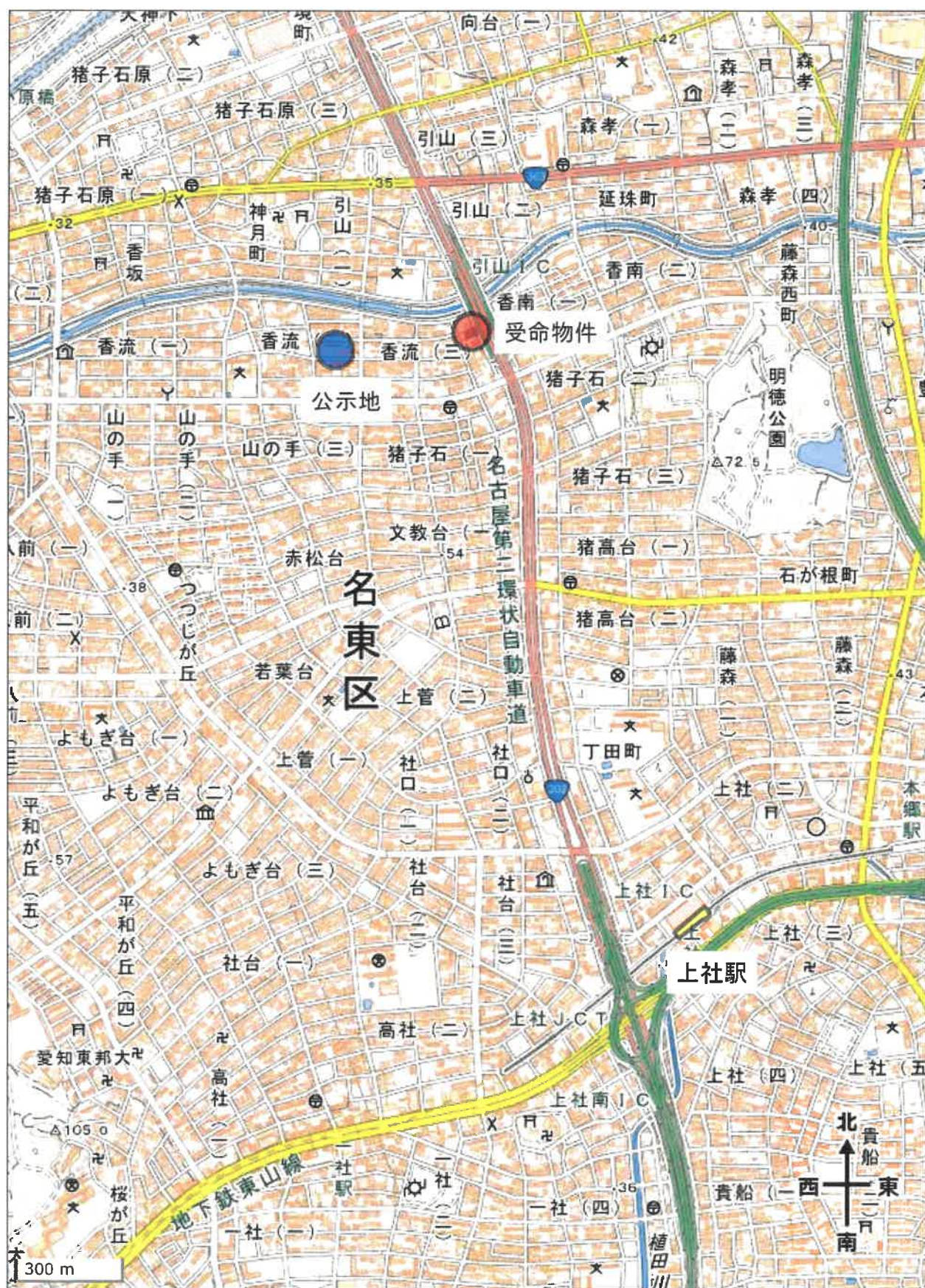
第6 参考価格資料

地価公示 価格 名古屋名東-12
所 在：名古屋市名東区香流2丁目704番
価 格：148,000 円/㎡
位 置：名古屋市営地下鉄東山線「上社」駅の北西方道路距離約2.3 k m
価 格 時 点：令和7年 1月1日
地 積：158 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側6m市道に接面
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：一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上







請求部	所在	名古屋市名東区香流三丁目				地番	508番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年5月3日			備付年月日(原図)	昭和61年5月3日			補記事項		

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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和7年10月6日
名古屋法務局



登記年月日：昭和57年11月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(名古屋港務局名東出張所管轄)

令和7年10月6日

名古屋港務局

登記官

請求番号：12-2

2215544 各階平面図

建物図面

家屋番号

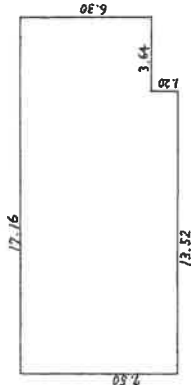
22-508

建物の所在

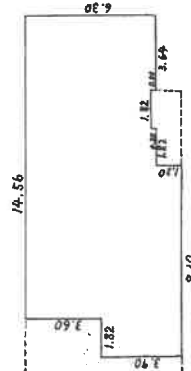
名古屋市長久保区瑞高町大字瑞子石字瑞品武式番地六

―換地―名古屋瑞子石土地区画整理/瑞子石地区番地番ノ
 名古屋市長久保区香流三丁目608番地

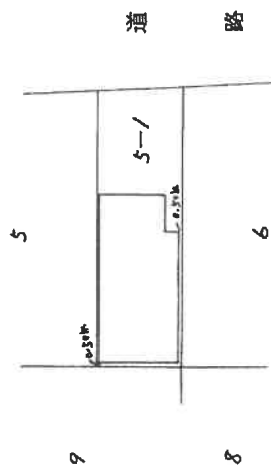
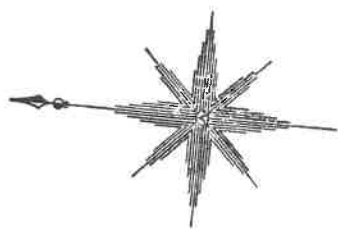
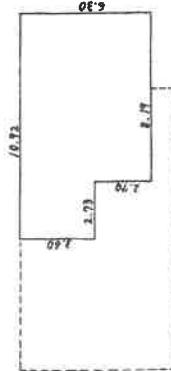
1 階



2 階



3 階



567 11.16

作製者

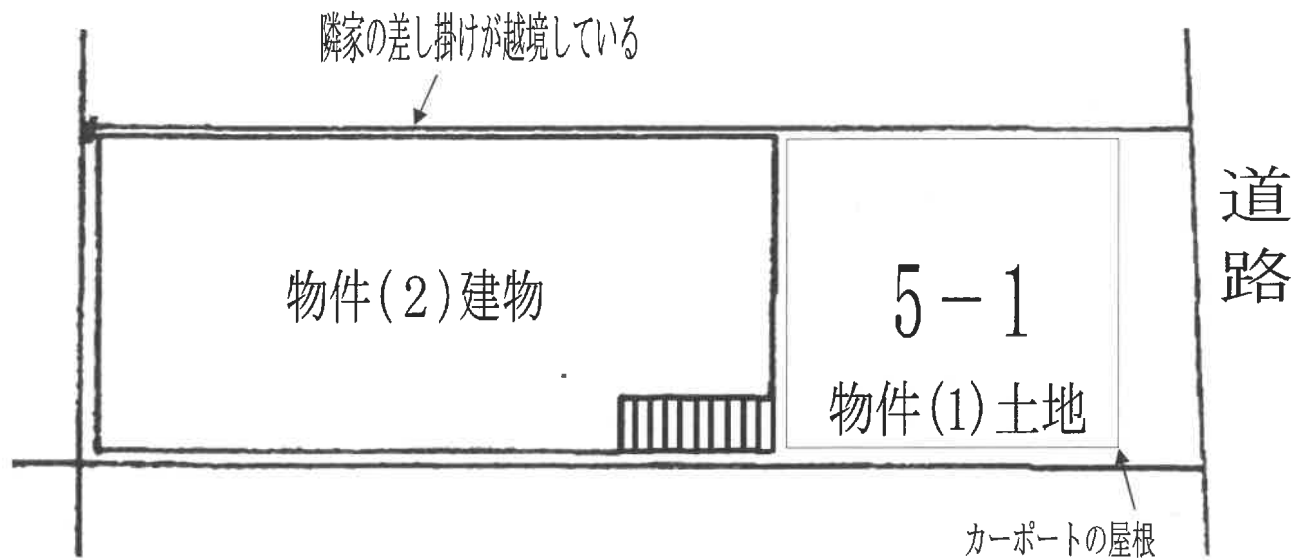
縮尺 1/250

申請人

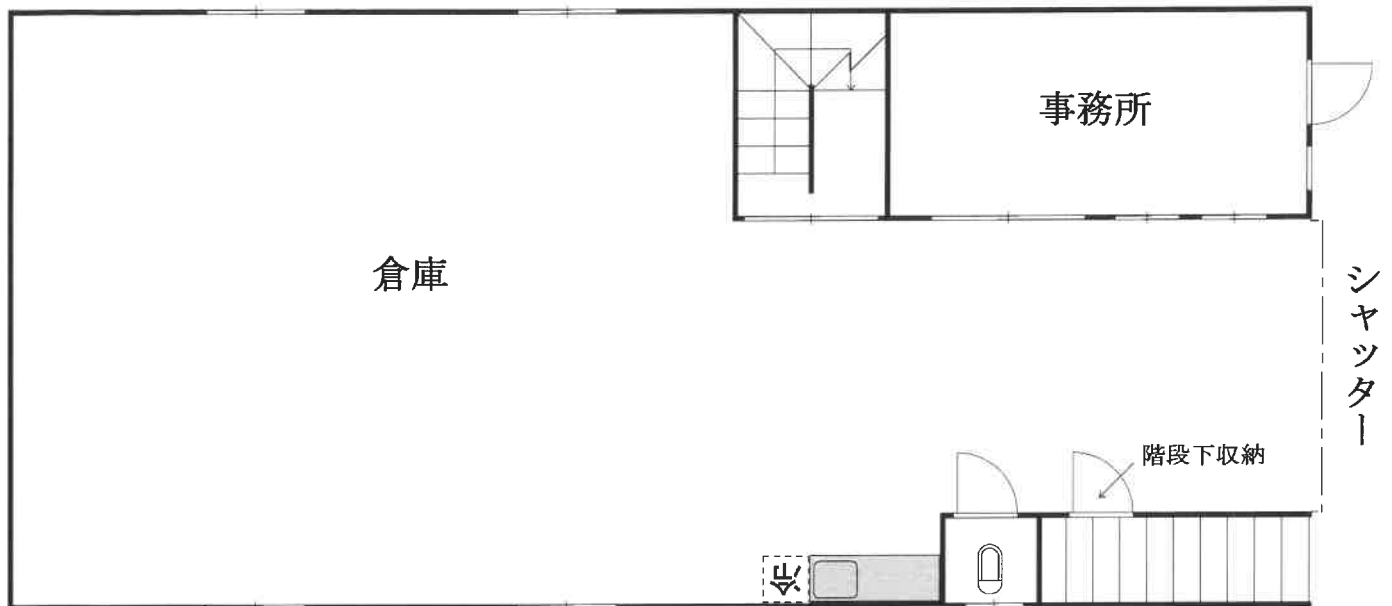
縮尺

1/500

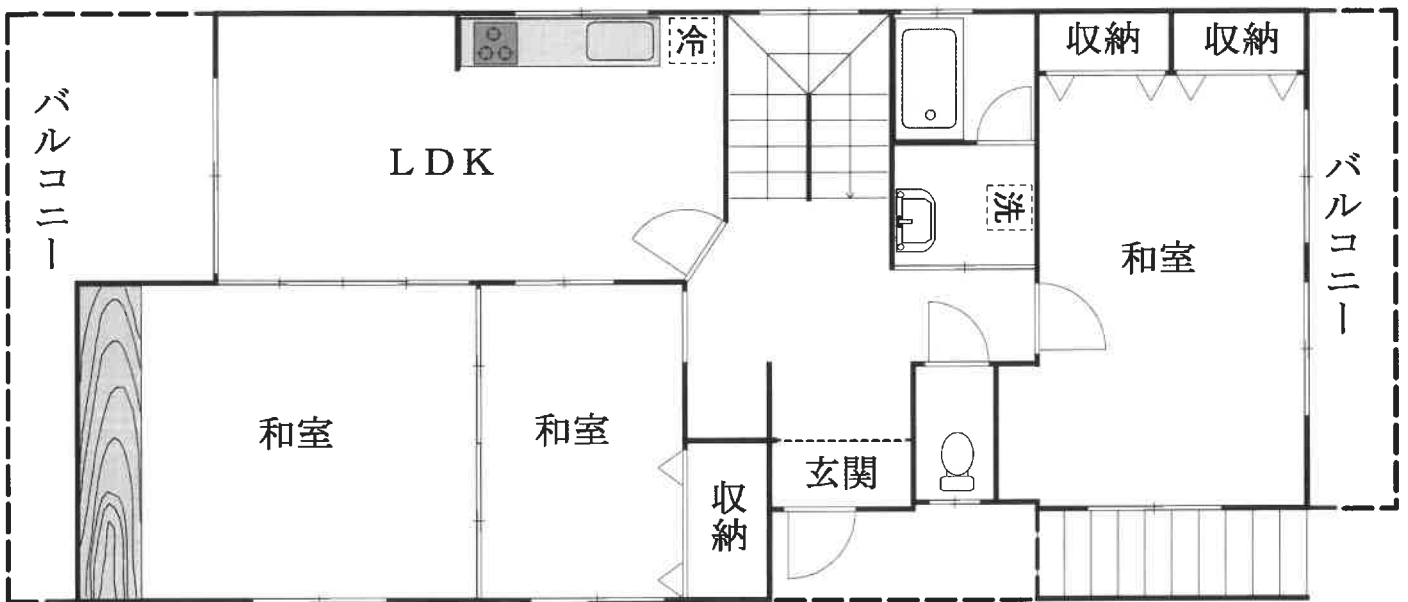
土地建物配置図(概略)



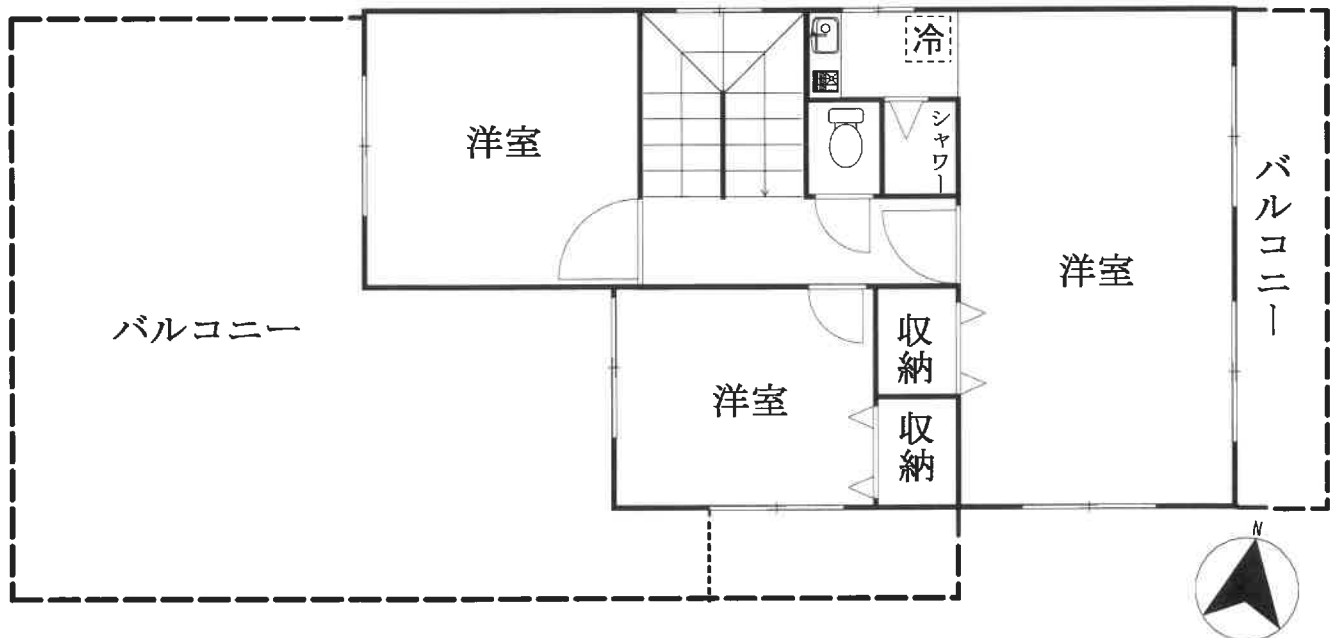
1階



2階



3階



対象不動産の写真



A



B