

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 9 月 16 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 10 月 7 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 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 18 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	12, 630, 000 10, 104, 000	一括	2, 526, 000	50, 025	17, 895
1	6, 210, 000				
2	6, 420, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|---------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市緑区東神の倉三丁目 |
| | 地 番 | 601番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 165平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区東神の倉三丁目 601番地 |
| | 家屋 番号 | 601番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.54平方メートル
2階 26.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7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

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 名古屋市緑区東神の倉三丁目

地 番 601番

地 目 山林

地 積 165平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 名古屋市緑区東神の倉三丁目 601番地

家屋 番号 601番

種 類 居宅

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 65.54平方メートル
2階 26.20平方メートル



令和 8 年(ㄥ)第 43 号

令和 8 年 3 月 3 日受理

令和 8 年 4 月 3 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 | 名古屋市緑区東神の倉三丁目 |
| | 地 番 | 601番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 165平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区東神の倉三丁目 601番地 |
| | 家屋 番号 | 601番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.54平方メートル
2階 26.20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	本土地南東側には、簡易物置が設置されている。		
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(居宅)を空き家の状態で、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	本建物の南東側には、差し掛けが設置されている。		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等

(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、西側及び北側を道路に各面している。
- 2 物件2建物は、昭和48年7月新築、同51年9月増築の木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建の居宅であるが、同建物は半ば廃墟と化しており、土地は、コンクリート舗装の亀裂、西側及び北側に設置されていた柵は折れる等の損傷又は取り外されている、玄関ポーチに陥没、建物には南側の樹木は屋根付近まで生い茂り、屋根付近と接触している、北側屋根に腐敗と思われる箇所、洋室2の天井及び壁に雨漏りの様な跡、洋室1、LDK等の天井及び壁に損傷、流し台の内部に汚損、差し掛けに穴、建具は取り外されている等したほか、建物内では猫を飼育していた様であり、それに伴う爪痕が随所にある等、至る所に著しい傷み・汚損が見受けられた（添付の写真参照）。
なお、リビングには遺影（2）及び位牌（2）がある。
敷地内の樹木は、北側及び東側隣地に一部越境している。
- 3 物件1土地付近に存した一部金属鋸の状況、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。
なお、土地には、タイヤ・工具等の動産類が多数置かれていた。
- 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
- 5 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、空き家の状態で、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3月4日 (水) 12:40-12:55	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観)
R8年3月4日 (水) 15:00-15:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R8年3月5日 (木)	郵 便	債務者兼所有者に対し, 事務連絡文書送付 (応答なし)
R8年3月13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 (回答なし)
R8年3月25日 (水) 13:00-14:00	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

(特記事項)

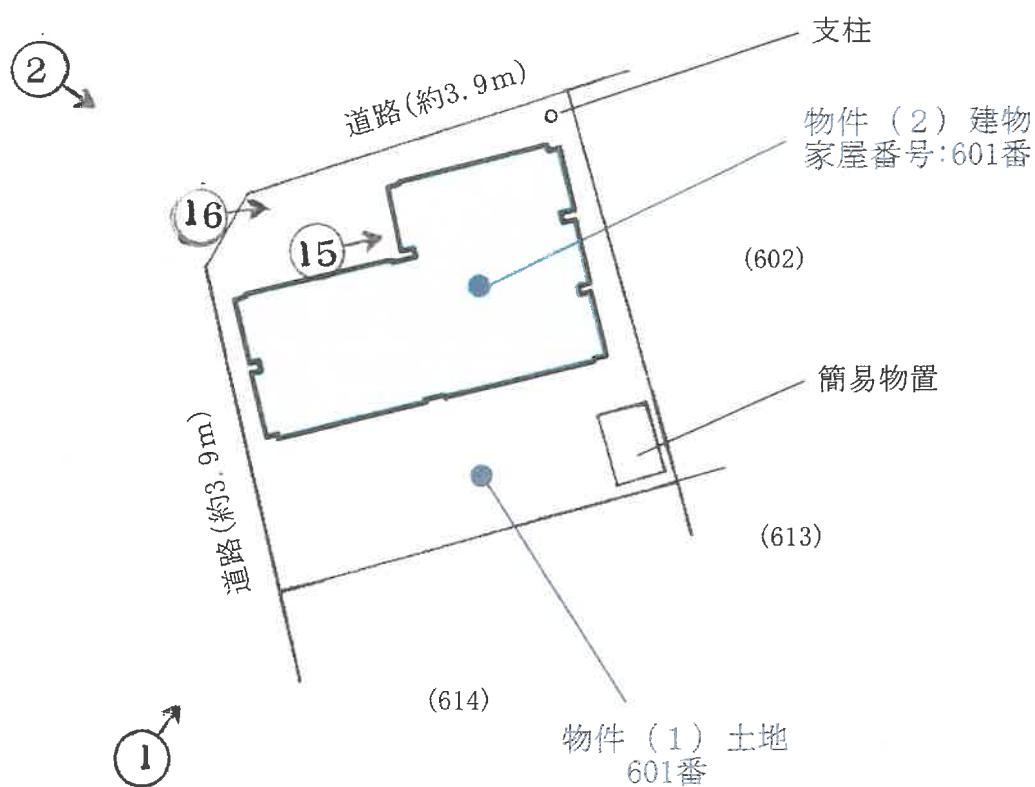
■ 令和 8 年 3 月 2 5 日
解錠業者を同行して臨場した。

■ 令和 8 年 3 月 2 5 日
対象物件が全戸不在のため, 立会人を立ち会わせた。

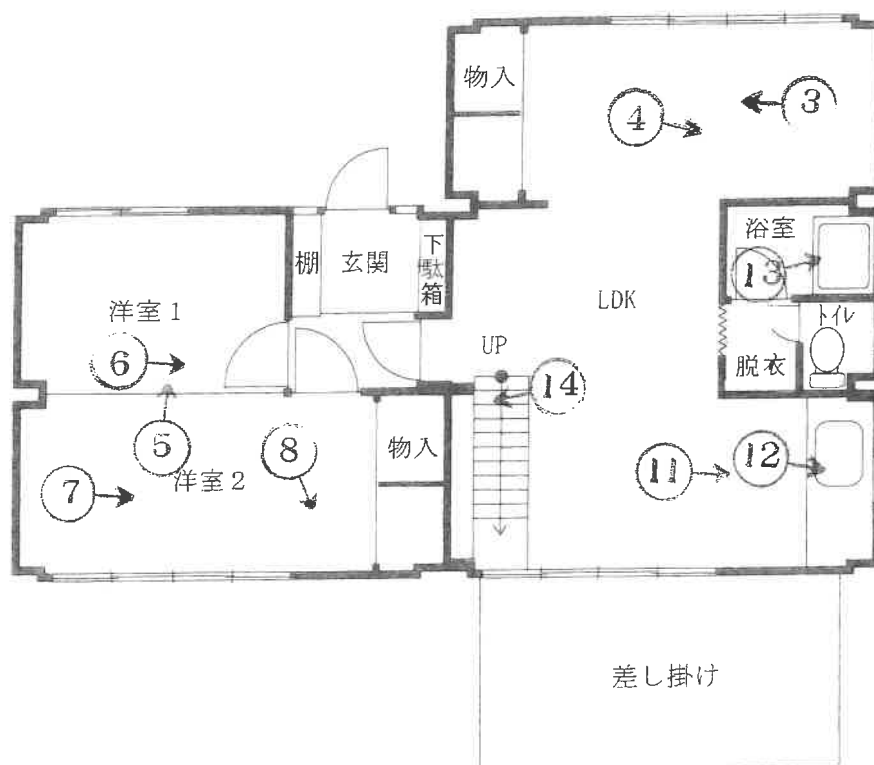
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

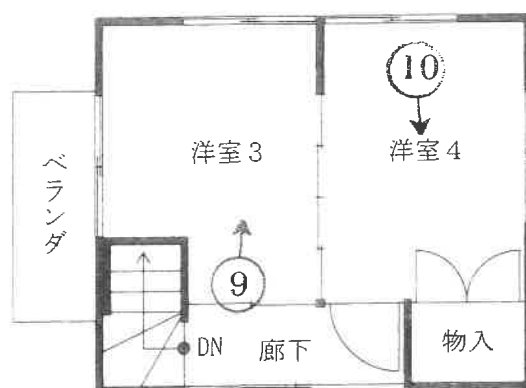
土地建物位置関係図（概略）



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

(南西より撮影)



②

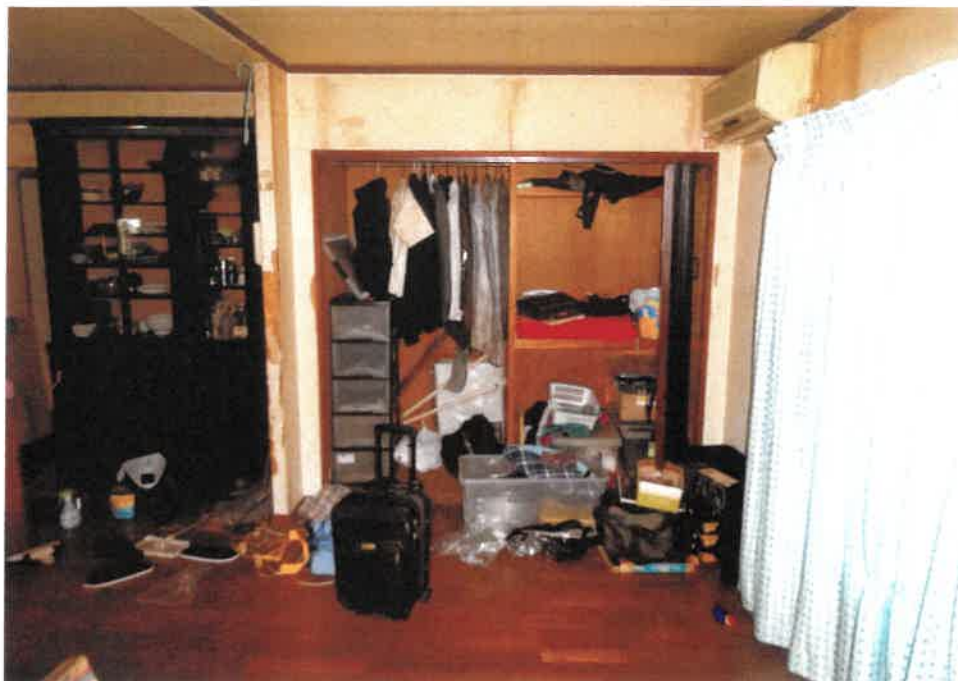
物件1土地及び同2建物

(北西より撮影)



③

リビング



④

リビングの天井の状況



⑤

洋室1



⑥

洋室1の壁及びドアの状況



⑦

洋室 2



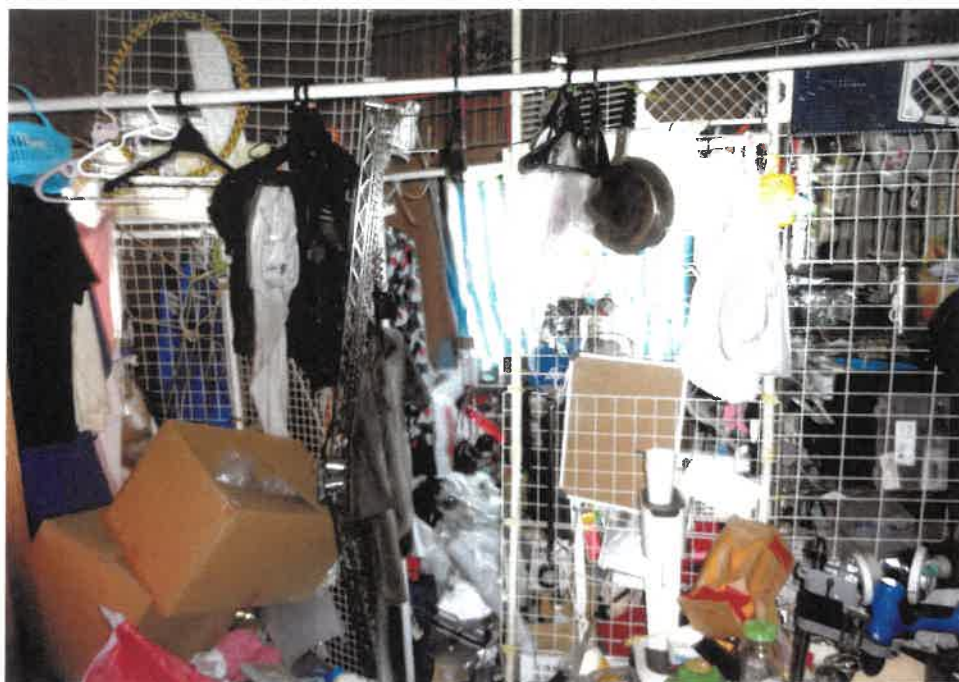
⑧

洋室 2 の壁の状況



⑨

洋室 3



⑩

洋室 4 の物入付近の状況



⑪

キッチン



⑫

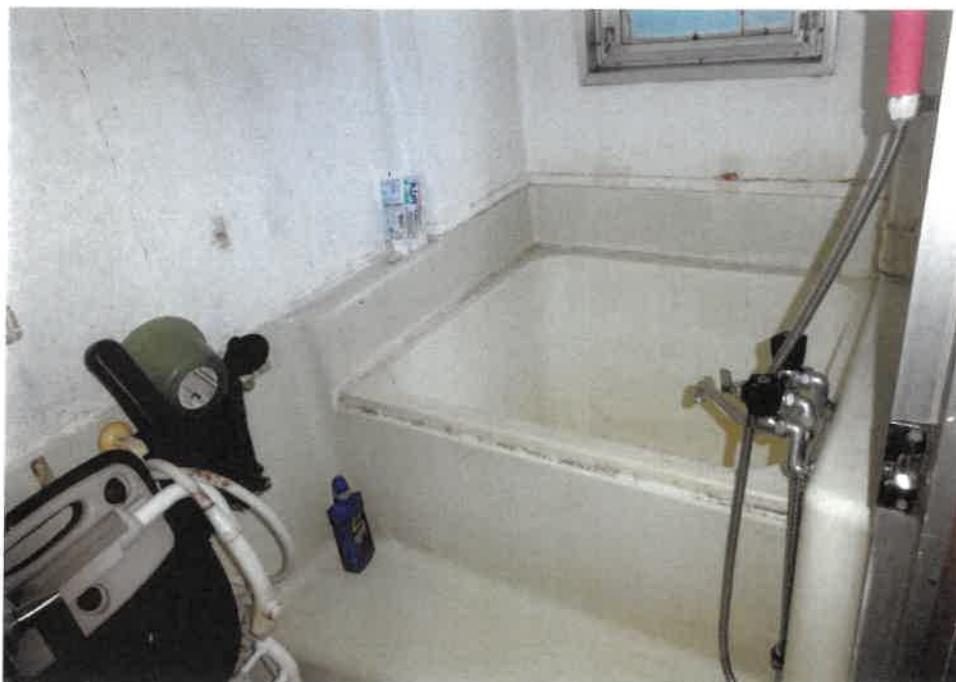
流し台内部の状況



(13枚目)

⑬

浴室



⑭

ダイニングの壁の状況



⑮

玄関ポーチの状況



⑯

屋根の状況



令和8年（ケ）第43号
令和8年3月9日受理
令和8年3月25日現地調査
令和8年4月15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		12,630,000	円
内訳価格			
物件1(土地)	金	6,210,000	円
物件2(建物)	金	6,420,000	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	名古屋市緑区東神の倉三丁目 601番 山林 165m ²	特記事項記載のとおり
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市緑区東神の倉三丁目 601番地 601番 居宅 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 65.54m ² 2階 26.20m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	現況地目は宅地である。		

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「赤池」駅の南方 道路距離 約1.8km 名鉄バス「名鉄白土」バス停の北西方 道路距離 約350m 名古屋市営バス「白土」バス停の北東方 道路距離 約650m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶなか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1種低層住居専用地域 40% 60% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、10m高度地区、緑化地域、外壁後退距離1.0m、宅地造成等工事規制区域、砂防指定地
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	165㎡ (西側)約12.5m 約13.5m ほぼ整形
接 面 道 路 の 状 況	西側現況幅員約3.9m舗装市道(神ノ倉第42号線)に等高ないし約1.4m高く、北側現況幅員約3.9m舗装市道(神ノ倉第41号線)に約1.4m高く接面。 上記道路はそれぞれ市道認定されているが、建築基準法第42条第1項第5号(位置指定道路)の道路である。 名古屋市建築指導課道路審査担当に確認したところ、現況道路幅員が4m未満のため、道路中心線から2mを確保(セットバック)する必要がある。また、隅切り部分の長さも後退した部分(セットバックした部分)から2m確保する必要があるとのことである。	
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38年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前の土地利用は山林ないしは未利用地等であり、昭和48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	○ 名古屋市開発指導課で確認したところ、本件土地について、旧宅地造成等規制法に基づく許可の有無に関する情報はないとのことである。間知石擁壁の上部に構造物を造ることは認められておらず、現状の間知石擁壁を使用して宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を取得する場合は、上部の構造物の撤去を要請することになるとのことである。 ○ 敷地の北東側に支柱が設置されている。 ○ 敷地の南東側に簡易物置が設置されている(扉が一部損傷)。	

特 記 事 項	○ 敷地の南東側に差し掛けが設置されている(屋根の一部がない)。 ○ 敷地の北側の樹木が道路上に越境している。 ○ 敷地の南側に動産類が残置されており、撤去・処分費用の発生が見込まれる。 ○ 名古屋市備え付けのハザードマップによると、本件土地は浸水予想区域に該当する。 ○ 隣接不動産の状況は、東側及び南側一般住宅、西側及び北側道路を介して一般住宅である。 ○ 形状が公図とやや異なる。 ○ 本件土地は、緩い北ダレの画地条件を有する。
---------	---

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48年7月15日新築 昭和51年9月17日増築 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木・軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 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65.54㎡、2階26.20㎡、合計91.74㎡である。
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 4LDK （附属資料No.6「建物間取図（概略）」のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	相当劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○ 1階は猫によるものと思料されるクロスの損傷箇所が全体に見られる。 ○ 1階浴室の窓ガラスにひび割れ、扉の損傷が見られる。 ○ 1階洋室2の壁にカビが見られる。 ○ 2階洋室4の扉に損傷箇所が見られる。 ○ 1階LDKの壁に穴があいている箇所が見られる。 ○ 1階台所下の収納部分が腐食している。 ○ 1階玄関扉の取手がない。 ○ 1階玄関付近の床に損傷箇所が見られる。 ○ 上記のほか、概ね使用や経年相当による内装等の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。全体的に管理の状態が相当劣る。 ○ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 ○ 室内に動産類が残置されており、撤去及び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	142,000	0.92	165	0.90	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 名古屋緑-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 145,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & = & 142,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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×角地1.03×要セツパツ0.99×地勢0.97×間知石擁壁上に構造物あり0.95×樹木の越境0.97=0.92

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	182,000	91.74	0.02	330,000

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	19,400,000	0.50	法定地上権	9,700,000

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	19,400,000	－ 9,700,000		0.80	0.80	6,210,000
2	330,000	＋ 9,700,000	0	0.80	0.80	6,420,000
一括価格（合計）						12,630,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：動産類の撤去及び処分費用が見込まれることや管理の状態が相当劣ること等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(名古屋緑-8)

所 在：名古屋市緑区東神の倉3丁目407番
価 格：145,000円/㎡
位 置：地下鉄鶴舞線「赤池」駅の南方 道路距離約1.7km
価 格 時 点：令和8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5m市道
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%，容積率 60%)
地 域 の 概 要：低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

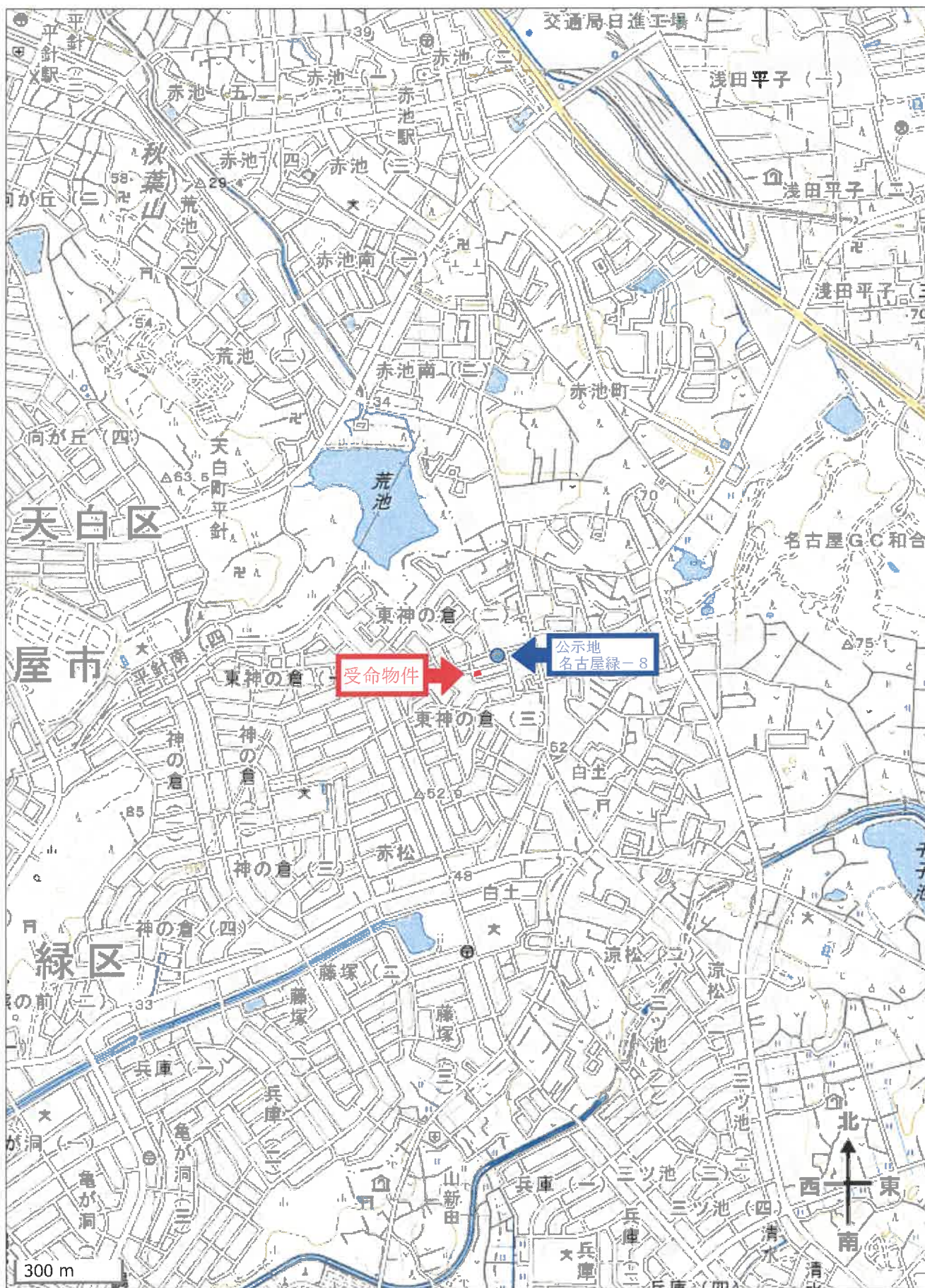
第7 附属資料

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

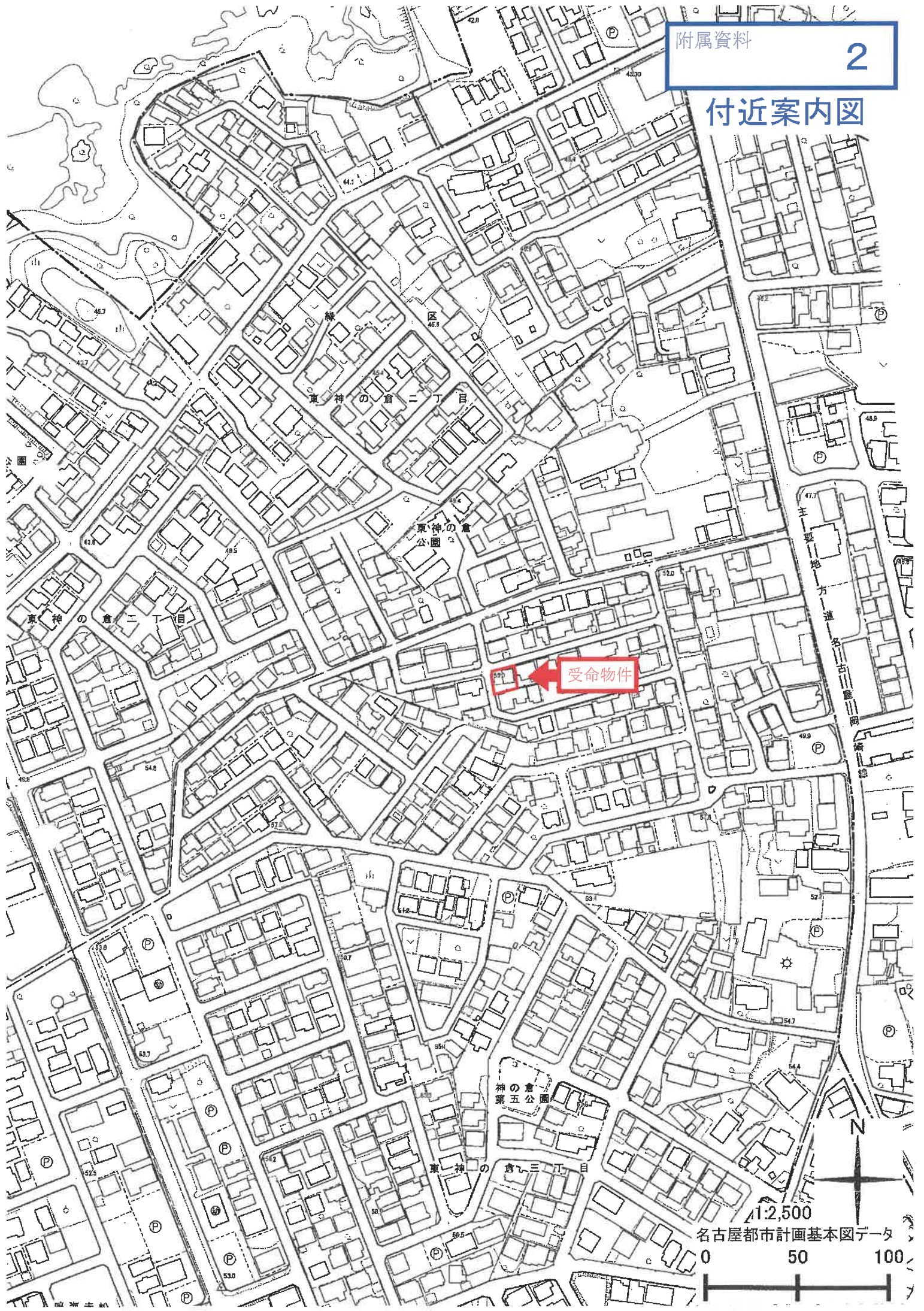
以 上

地理院地図 GSI Maps

位置図



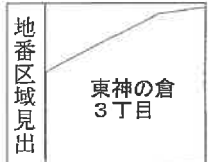
付近案内図



1 823 721 2 737-3 118-4 3 118-1



(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 分	所 在	名古屋市緑区東神の倉三丁目				地 番	601番			
出 縮 尺	1/500	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	平成18年11月18日				備 付 年 月 日 (原図)	平成18年11月20日		補 事 記 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8年1月7日
名古屋法務局熱田出張所

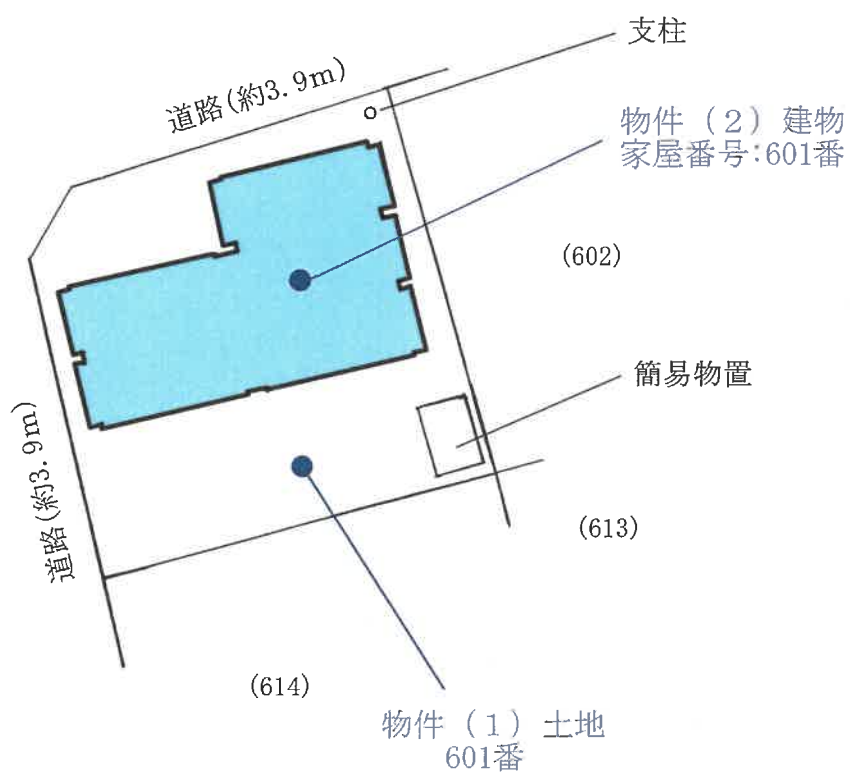
地図整理番号：M76059

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



S=約1/250

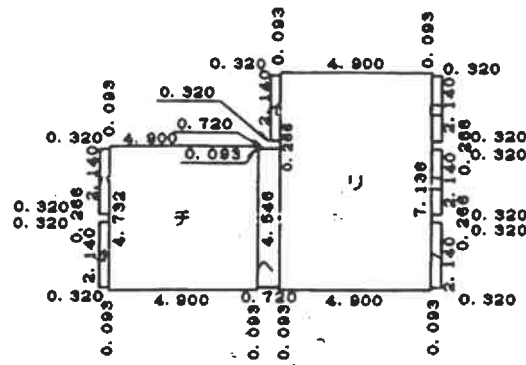
登記年月日：平成11年7月15日

各階平面図 各階平面図写

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8年1月7日
名古屋法務局熱田出張所

登記官

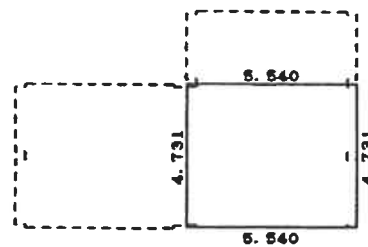
1階



求積表

イ	2.140	x	0.320	=	0.684800
ロ	2.140	x	0.320	=	0.684800
ハ	2.140	x	0.320	=	0.684800
ニ	2.140	x	0.320	=	0.684800
ホ	4.546	x	0.720	=	3.273120
ヘ	2.140	x	0.320	=	0.684800
ト	2.140	x	0.320	=	0.684800
チ	4.732	x	4.900	=	23.186800
リ	7.138	x	4.900	=	34.976200
合計					65.544920
床面積					65.54㎡

2階



求積表

イ	5.540	x	4.731	=	26.209740
床面積					26.20㎡

(会員専用)

作製者

日作製)

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

建物間取図(概略)

S=約1/100

