

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 成 田 雅 治

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 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 9 時 3 0 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 1 0 月 7 日 午前 9 時 5 0 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 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 8 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 | 名古屋市熱田区青池町三丁目 | |
| | 地 番 | 6 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 111.09 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市熱田区青池町三丁目 6 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 6 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 46.37 平方メートル |
| | | 2 階 | 46.65 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 成 田 雅 治

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 | 名古屋市熱田区青池町三丁目 | |
| | 地 番 | 6番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 111.09平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市熱田区青池町三丁目 6番地4 | |
| | 家屋 番号 | 6番4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 46.37平方メートル |
| | | 2階 | 46.65平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 67 号

令和 8 年 3 月 27 日受理

令和 8 年 4 月 20 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 | 名古屋市熱田区青池町三丁目 | | |
| | 地 番 | 6 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 111.09 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市熱田区青池町三丁目 6 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 6 番 4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 46.37 平方メートル | |
| | | 2 階 | 46.65 平方メートル | |

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A(債務者兼所有者)	1 物件2建物は、私と妻と子供の3人が暮らしており、第三者に貸している部分はなく、同建物内で犬や猫などの動物も飼っていません。 2 物件2建物は、市の上下水道を使用しており、ガスは都市ガスです。 3 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。 4 物件2建物1階LDKにはガス床暖房が備え付けられており、問題なく使用できています。 5 物件2建物で事件・事故が起きたことはありません。 6 物件1土地は境界で問題になったことはありません。

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土地は概ね北側が道路に接する土地で、同土地に物件2建物が建てられている。なお、同土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場である。 2 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、2枚目に記載のとおり認定した。 3 物件2建物の状況については、同建物は築4年目の木造建物であるが、室内外に経年劣化部分は殆ど認められず、良好な状態にある。 4 物件2建物2階上部にロフト(屋根裏)部分が存するが、簡易に測量したところ天井高が1.4mに満たないので床面積に算入しないこととした。 5 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、別紙配置図中の赤丸付近に境界標が埋設されていること、関係人の陳述及びその他現認した状況から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、同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。 6 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月27日(金) 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3月30日(月) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面申請
8年3月31日(火)	当庁	Aに通知書送付
8年4月8日(水) 16:15-16:30	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4月15日(水) 13:50-14:35	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8年4月15日
 物件2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。

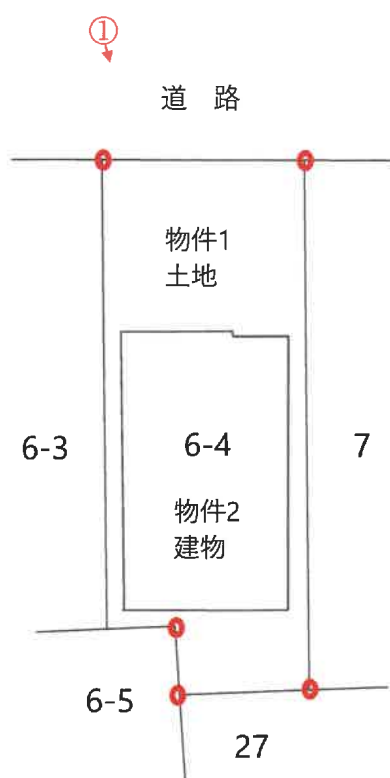
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

令和8年（ケ）第67号
土地建物配置図（概略）

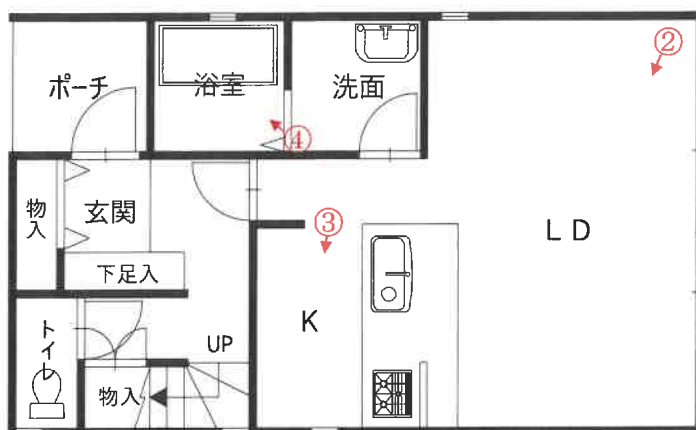


S=1/250

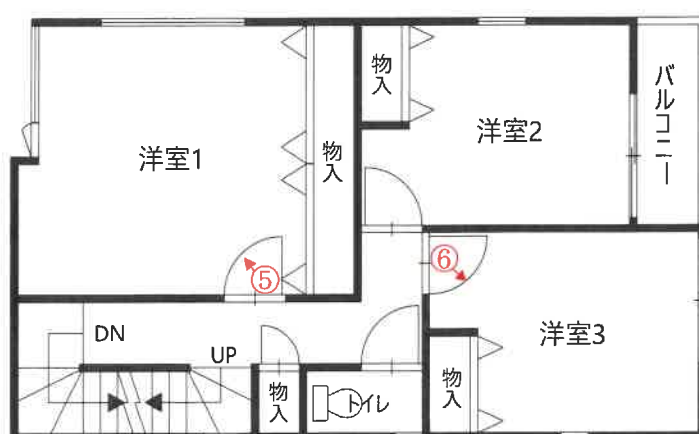
※ ①は境界標を示す。

（ 5 枚目）

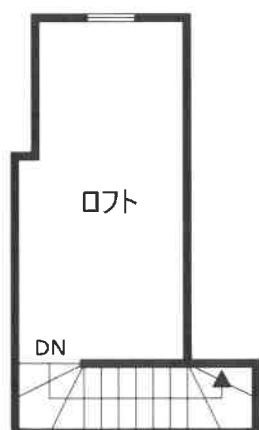
←○写真撮影位置・方向



1 階



2 階



2 階上部（屋根裏）

写真 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真 2

物件 2 建物

1 階室内(LDK)



写真 3

物件 2 建物

1 階室内(K)



写真 4

物件 1 建物

1 階室内(浴室)



写真 5

物件 1 建物

2 階室内(洋室 1)



写真 6

物件 2 建物

2 階室内(洋室 3)



令和8年 (ケ) 第67号
令和8年 4月2日受理
令和8年 4月15日現地調査
令和8年 4月27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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 31,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,750,000 円
物件2 (建物)	金 22,990,000 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 番 地 目 地 積	名古屋市熱田区青池町三丁目 6 番 4 宅地 1 1 1. 0 9 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市熱田区青池町三丁目 6 番地 4 6 番 4 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 4 6. 3 7 平方メートル 2階 4 6. 6 5 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	地下鉄名港線「日比野」駅 北西方 道路距離約460m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心として、共同住宅、駐車場等が散見される住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 絶対高31m高度地区、緑化地域 大規模集客施設制限地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 111.09m ² 間口 約6.7m、奥行 約17.3m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、北側で幅員約7mの舗装市道とほぼ等高にて接面している。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 物件1の土地の北側は道路を挟んで一般住宅、事業所、東側は一般住宅、南側は駐車場、一般住宅、西側は一般住宅である。	
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49年まで遡って調査した結果、以前は店舗若しくは一般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	・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。 ・本件土地は津波災害警戒区域内に存する。 ・本件土地は名古屋市洪水・内水・高潮ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・本件土地は名古屋市浸水実績図によると、平成12年、平成20年、平成21年、平成23年の豪雨時における浸水区域の周辺に存する。	

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) 令和4年11月30日新築 経 過 年 数 約 3 年 経済的残存耐用年数 約 27 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等 設 備 電気、水道、ガス その他 ガス床暖房設備あり（1階：LDK）
床面積(現況)	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3LDK+ロフト (附属資料7 建物間取図（概略）のとおり)
品 等	普通
保守管理の状 態	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	・保守管理の状況は良好であり、目視した限り特記すべき汚損は見られなかった。 ・2階上部（屋根裏）に天井高1.4m以下の床面積に含まれないロフトがある（建物間取図（概略）参照）。

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	221,000	0.99	111.09	1.00	24,310,000

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）

都道府県地価調査 熱田(県)-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 212,000\text{円/㎡} & \times 103.6/100 & \times 100/109 & \times 100/91 & = 221,000\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.09

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.99

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) 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	204,000	93.02	0.81	15,370,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}27\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}27\text{年} + \text{経過年数}3\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.81 \end{aligned}$$

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	24,310,000	0.55	法定地上権	13,370,000

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	24,310,000	-13,370,000		1.00	0.8	8,750,000
2	15,370,000	+13,370,000	0	1.00	0.8	22,990,000
一括価格（合計）						31,740,000

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

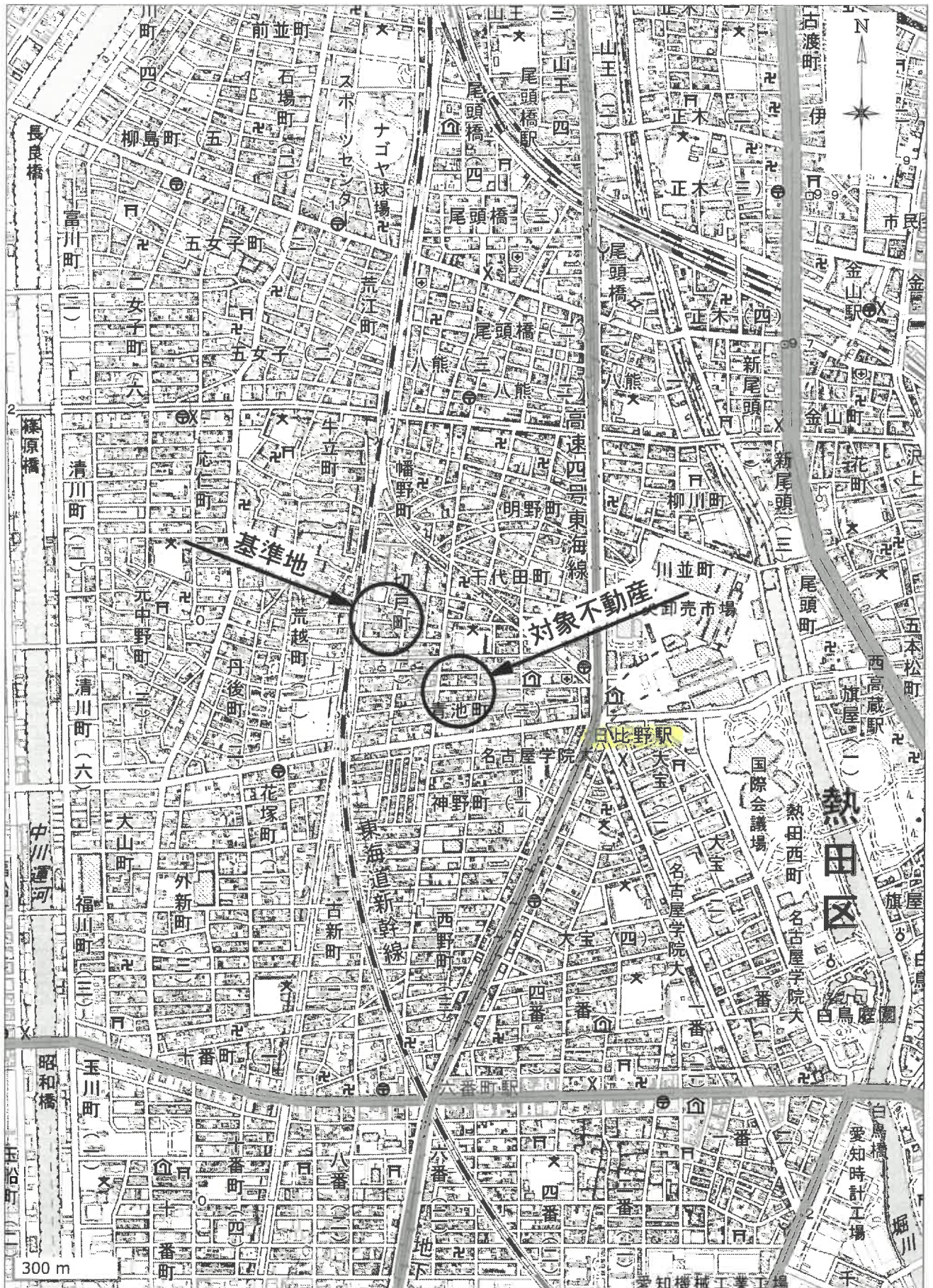
都道府県地価調査価格（熱田(県)-3）

所 在：名古屋市熱田区切戸町2丁目65番1外
価 格：212,000円／m²
位 置：地下鉄名港線「日比野」駅の北西方道路距離約780m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：261m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側幅員5.5m市道に接面
用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）
準防火地域
地 域 の 概 要：作業所、アパートも見られる一般住宅地域

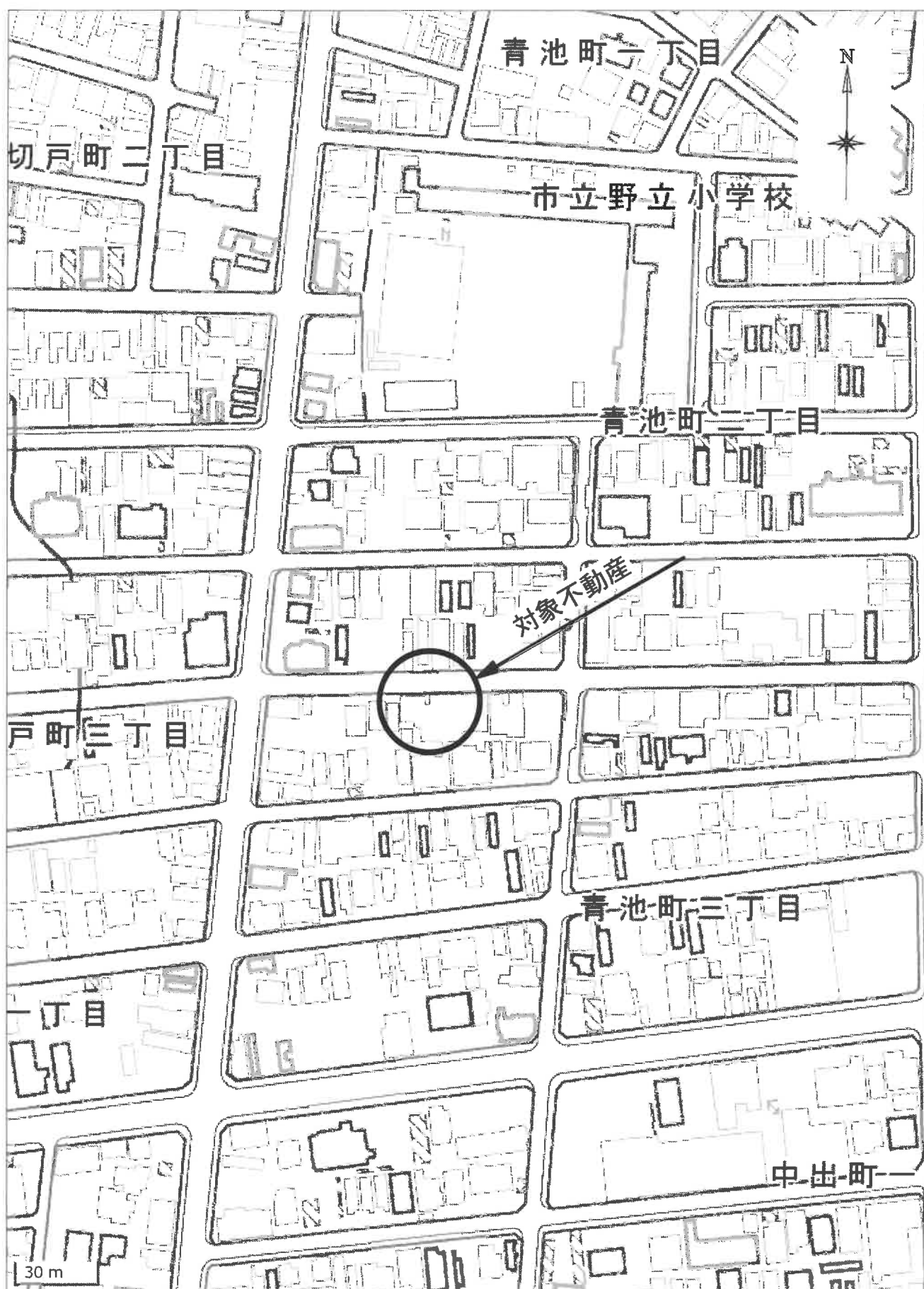
第7 附属資料

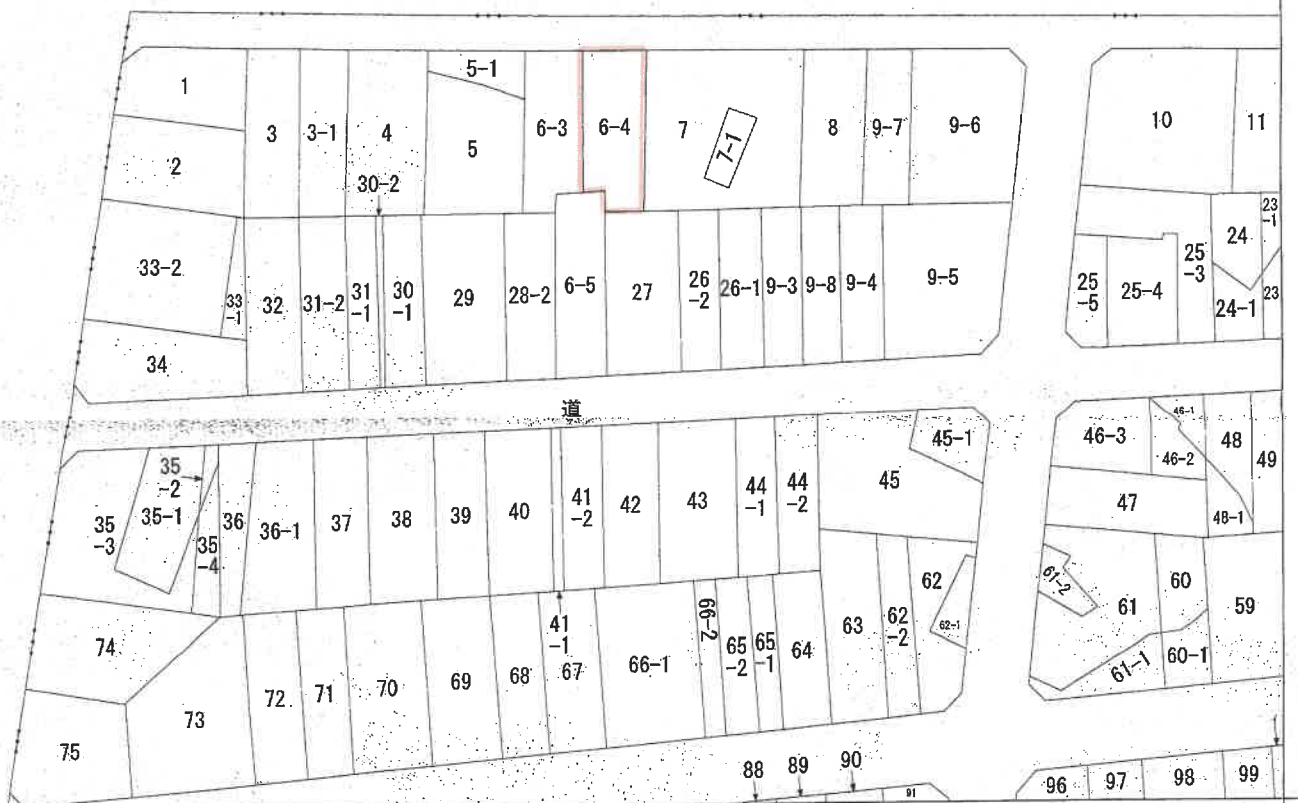
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

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。

地番
区域見出
青池町3丁目

請求 部分	所 在 名古屋市熱田区青池町三丁目				地 番 6番4		
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。

令和8年1月30日
名古屋法務局熱田出張所
登記官

地図整理番号：M76312
(1/1)

地 番 地積測量図

土地の所在 名古屋市熱田区青池町三丁目

求積表

地 番	① 6-3					
NO.	X	Y	X _n (Y _{n+1} - Y _{n-1})	内	角	
K-1	-95047.975	-25303.058	615379.375825		90-07-13	
K-2	-95065.854	-25302.775	-369276.412416		87-59-17	
K-3	-95065.482	-25299.214	-322775.424684		88-63-09	
P2	-95063.367	-25299.363	-296835.804030		270-00-00	
P3	-95063.138	-25295.124	-287709.098310		93-07-34	
P1	-95047.854	-25296.368	555985.819636		89-52-47	
			-221.543879			
			110.7718396			
			110.77	m		

地 番	② 6-4					
NO.	X	Y	X _n (Y _{n+1} - Y _{n-1})	内	角	
P1	-95047.854	-25296.368	618932.371176		90-07-13	
P3	-95063.138	-25295.124	-242943.676002		86-62-26	
P4	-95052.977	-25293.839	-234970.041742		269-56-18	
K-5	-95065.224	-25293.678	-426145.333664		81-26-13	
K-7	-95055.025	-25289.403	-384087.969950		91-45-03	
K-8	-95047.734	-25289.680	688972.467310		89-52-47	
			-222.182872			
			111.0914350			
			111.09	m		

地 番	③ 6-5					
NO.	X	Y	X _n (Y _{n+1} - Y _{n-1})	内	角	
P2	-95063.367	-25299.363	397222.022545		90-00-00	
K-4	-95063.028	-25297.974	-666239.718152		89-56-49	
K-5	-95082.631	-25292.429	-397301.679185		89-59-29	
P4	-95062.977	-25293.839	666100.682518		90-03-42	
			-218.690274			
			109.3461370			
			109.34	m		

総計面積 331.2085125 m²

測地系	座標点	点 名	X座標	Y座標	備 考
世界	四角多角点	09-01-158	-95048.658	-25349.633	係数 0.999908
世界	四角多角点	09-01-159	-95046.673	-25240.702	係数 0.999908
世界	四角多角点	09-01-167	-95078.111	-25242.917	係数 0.999908

作成者

(令和4年6月 8日作成)

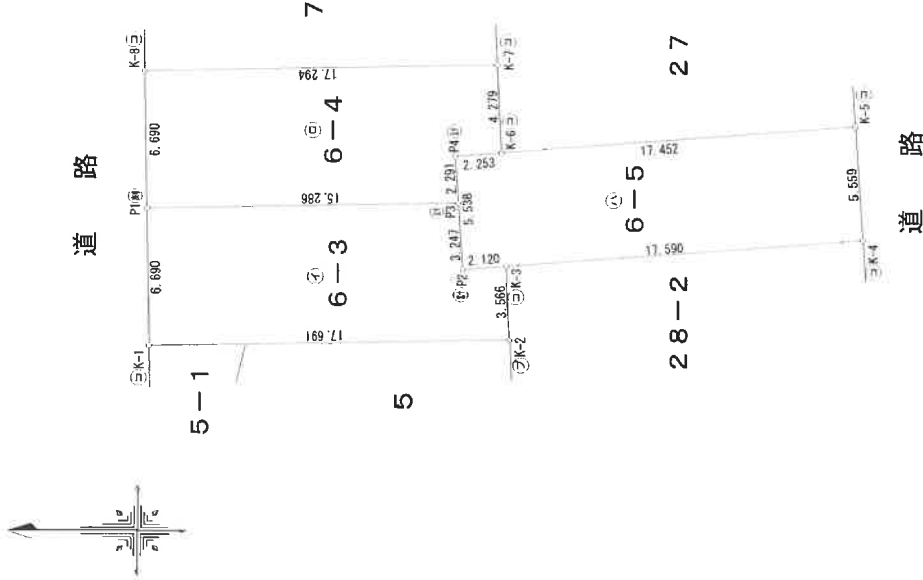
申請人

測量年月日
産権系
令和4年4月12日
世界測地系

縮尺

1 250

A4判に縮小



境界点	境界線の種類
(1) ①	コンクリート杭
(2) ②	プラスチック杭
(3) ③	金属杭
(4) ④	金 属 杭
(5) ⑤	刻 度 杭
(6) ⑥	食 肉 杭
(7) ⑦	石 杭
(8) ⑧	計 算 点

登記年月日：令和5年1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8年1月30日 名古屋法務局熱田出張所

登記官

地図管理番号：W76313

名 階 平 面 図

建 物 図 面

6-4

客 屋 番 号

名古屋熱田区青池町三丁目6番地4

建物の所在

1 階

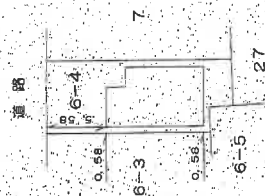
求積表
3,640 × 1,820 = 6,624,800
5,460 × 7,280 = 39,748,800
計 46,373,600

床面積 46.37 m²

2 階

求積表
3,640 × 0,300 = 1,082,000
5,460 × 7,890 = 43,079,400
2,730 × 0,910 = 2,484,300
計 46,645,700

床面積 46.65 m²

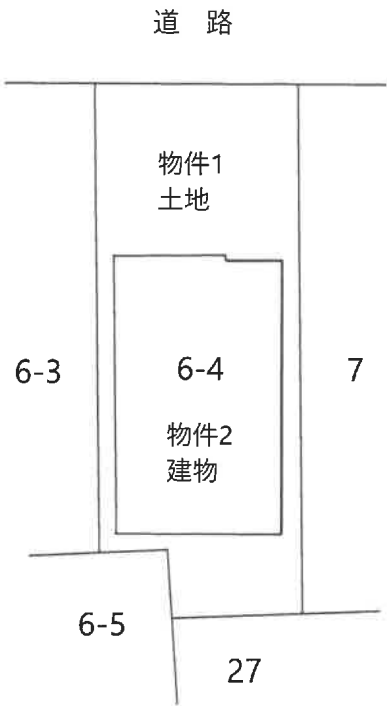


作成者

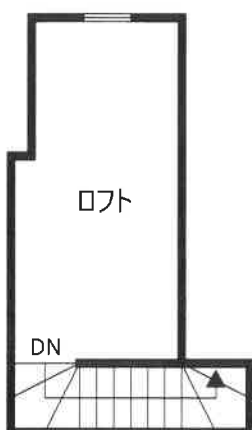
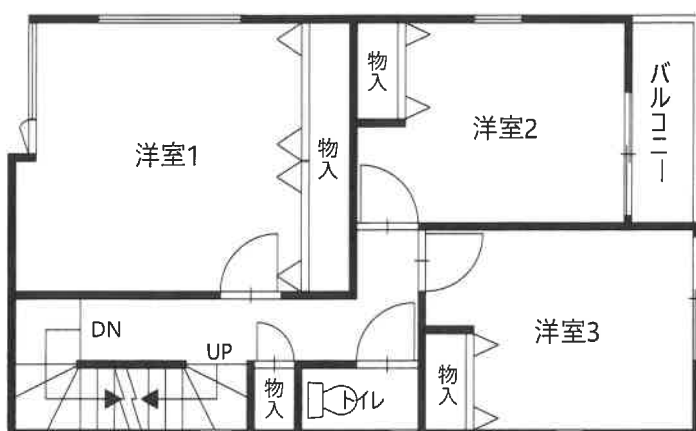
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



S = 1/250



現況写真 ①



②

