

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月15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 9月30日から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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10月28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10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10月21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 9月15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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 150, 000 8, 920, 000	一括	2, 230, 000	43, 930	9, 245
1	4, 300, 000				
2	6, 850, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 北名古屋市九之坪下葭田 | |
| | 地 番 | 82番6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 108.07平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北名古屋市九之坪下葭田 82番地6 | |
| | 家屋 番号 | 82番6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.95平方メートル |
| | | 2階 | 47.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5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 | 北名古屋市九之坪下葭田 | |
| | 地 番 | 82番6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 108.07平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北名古屋市九之坪下葭田 82番地6 | |
| | 家屋 番号 | 82番6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.95平方メートル |
| | | 2階 | 47.20平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 145 号

令和 8 年 6 月 25 日受理

令和 8 年 7 月 21 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 | 北名古屋市九之坪下葭田 | | |
| | 地 番 | 8 2 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 8 . 0 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北名古屋市九之坪下葭田 8 2 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 8 2 番 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 9 5 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 7 . 2 0 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
■ B(Aの実母)	1 物件2建物は、Aを含む私たち家族5人が住んでおり、第三者に貸している部分はなく、また、同建物内で犬や猫などの動物も飼っていません。なお、家族全員、たばこは吸いません。 2 物件2建物は市の上下水道を使用していますが、同建物には3、4年前に太陽光発電システムをAがその費用のローンを組んで設置しましたので、ガスは使用していません。 3 太陽光発電システムの費用は完済していません。 4 太陽光発電システムによる電力は物件2建物内で使用し、余った電力は売電しています。売電契約者はAです。 5 物件2建物は床や壁等のリフォーム後に購入したもので、購入後は同建物にリフォーム等はありません。 6 物件2建物には雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合はありません。 7 物件2建物1階浴室の西側の外壁が剥がれているのは、そこに設置してあった給湯器を取り外した跡です。 8 物件1、2土地建物で事件、事故が起き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る。
- 2 物件 1 土地は、概ね北側が道路に接する土地で、同土地上にオール電化の物件 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、簡易物置が設置されている。
- 3 物件 2 建物の占有状況は、現認した状況及び関係人の陳述から、2 枚目に記載のとおり認定した。
- 4 物件 2 建物の状況は、同建物は築約 39 年の木造建物であるが、A が購入した令和 2 年頃に建物内の壁や床は張り替えられているものと思われることから、室内の状況は築年数としては比較的良好な状態にあると思料するが、劣化等の部分として次の点が認められた。
 - (1) 敷居部分の剥がれや壁紙クロスの汚れ
 - (2) ベランダの差し掛けの変色
 - (3) 浴室の西側部分の外壁に風呂釜の跡が残っている。
 - (4) 簡易物置の屋根が錆びている。
- 5 物件 2 建物には太陽光発電システムが設置されており、屋根には太陽光パネルが設置されている。
- 6 物件 2 建物 1 階和室 1 には仏壇が供えられている。
- 7 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。
- 8 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 6 月 26 日(金) 16 : 00－16 : 20	当庁 目的物件所在地	Aに通知書を送付 目的物件確認、外観写真撮影、Bから事情聴取
8 年 6 月 29 日(月) 10 : 00－10 : 10	名古屋法務局	土地建物登記事項証明書、公図、地積測量図、建物図面申請
8 年 7 月 15 日(水) 15 : 00－15 : 55	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、Bから事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

☒ 令和 8 年 7 月 1 5 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。適正調査のため、立会人を立ち会わせた。

☐ 令和 年 月 日
 物件 2 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。

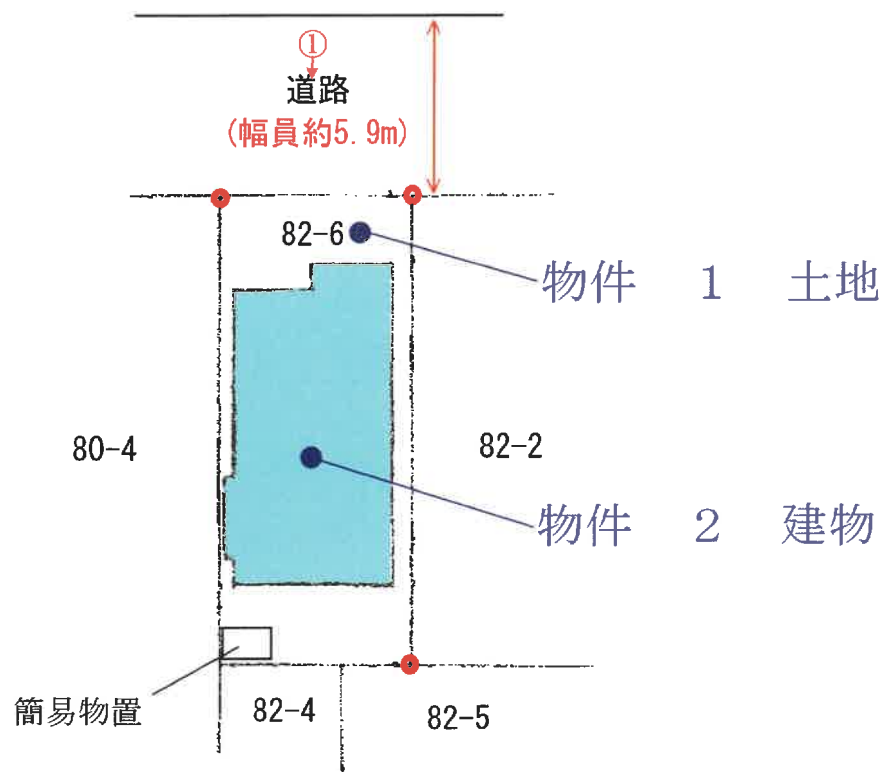
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。



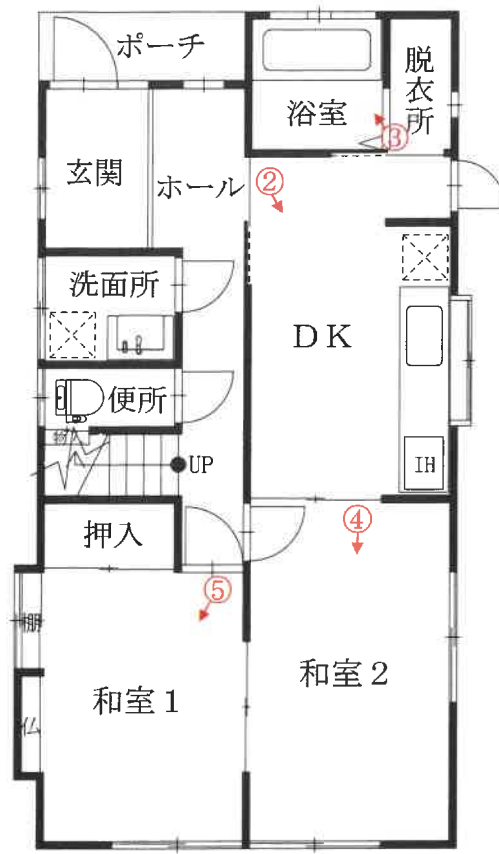
S=約1/250

令和8年(ケ)第145号
←○写真撮影位置・方向

※ ●は境界標を示す。

(6 枚目)

建物間取図(概略)



S=約1/100

令和8年(ケ)第145号

←○写真撮影位置・方向

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(DK)



写真 3

物件 2 建物

1 階室内(浴室)



写真 4

物件 2 建物

1 階室内(和室 2)



写真 5

物件 2 建物

1 階室内(和室 1)



写真 6

物件 2 建物

2 階室内(洋室 2)



写真 7

物件 2 建物

2 階室内(和室 3)



写真 8

物件 2 建物

2 階室内(和室 4)



令和8年（ケ）第145号
令和8年6月29日受理
令和8年7月15日現地調査
令和8年8月5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		11,150,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	4,300,000	円
物件2(建物)	金	6,850,000	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 地 番 地 目 地 積	北名古屋市九之坪下葭田 82番6 宅地 108.07㎡	同左
2	所 在 等 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	北名古屋市九之坪下葭田 82番地6 82番6 居宅 木造瓦葺2階建 1階 57.95㎡ 2階 47.20㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	ない		

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	名鉄犬山線「西春」駅の南西方 道路距離約1.2km 市内循環きたバス「九之坪南」停留所の南西方 道路距離約230m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか、駐車場やアパートも見られる既成住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、特定都市河川（新川）流域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 形状	108.07㎡ 約6.8m、奥行 約15.8m 概ね長方形
接面道路の状況	北側現況幅員約5.9m舗装市道(B-1154線)に概ね等高に接面。 上記道路は、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 なし (オール電化) あり
土壤汚染の可能性の調査	昭和40、51、62年頃の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は工場の敷地及び宅地等で昭和62年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。尾張県民事務所環境保全課に確認したところ、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、西側及び南側に一般住宅、北側道路を介して一般住宅等である。 ○ 北名古屋市公表のハザードマップによると、本件土地周辺は洪水において浸水想定区域に該当する。	

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62年9月7日新築 平成5年11月30日増築 経 過 年 数 約39年 経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 樹脂吹付外 内 壁 ビニールクロス貼外 天 井 ビニールクロス貼外 床 フローリング、畳外 設 備 水道、下水 そ の 他 ソーラーパネル：パワーコンディショナ（長州産業（株） 2021年製、SSITL44B4CS、定格出力4.4kW） エコキュート：貯湯ユニット（ダイキン工業（株）、 TU46VFTV）及びヒートポンプ
床面積（現況）	登記事項証明書記載面積と同じく、1階57.95㎡、2階47.20㎡、合計105.15㎡である。
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 6DK （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	○ 古い建物で使用経年相応の状態であるが、床材や内壁クロス等の内装やキッチン、風呂等の設備は比較的新しく、令和2年売買時にはリフォームされていたものと思料される。目に付いた劣化等は以下のとおり。 ・ 2階扉下枠に細かな傷がある。 ・ 西側外壁に風呂釜の跡が残っている（塗装がされていない）。 ・ 屋根にテレビアンテナが残っている。 ・ ベランダの差掛けが変色している。 ・ 簡易物置の屋根が錆びている。 ○ 間取りの特徴は以下のとおりである。 ・ トイレは、1階と2階の2か所にある。 ・ 玄関スペースは広めである。 ○ 都市ガスは使用しておらずオール電化。蓄電池はなし。 ○ 占有者によると、太陽光発電システムの支払いが残っているとの事。 ○ 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。

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	133,000	1.00	108.07	0.90	12,940,000

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）

地価調査 北名古屋(県)-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 138,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 100 & = & 133,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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(南) 1.06

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮して判定。

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	182,000	105.15	0.20	3,830,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} + \text{経過年数 } 39 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.20 \end{aligned}$$

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	12,940,000	0.50	法定地上権	6,470,000

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	12,940,000	－ 6,470,000		0.95	0.70	4,300,000
2	3,830,000	＋ 6,470,000	0	0.95	0.70	6,850,000
一括価格（合計）						11,150,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：太陽光発電システムの所有権が留保されているか不明なことを考慮した。

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

地価調査価格（北名古屋(県)-5）

所 在：北名古屋市九之坪葭田40番
価 格：138,000円／m²
位 置：名鉄犬山線「西春」駅の南西方 道路距離約1.2km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：159m²
供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水
接 面 街 路：南 6.0m 市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅のほかにアパート、駐車場等も混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

北名古屋都市計画基本図

52
75-5

公図写



(注) 地籍に準ずる図面は、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

九之坪下葭田

請求部	所在	北名古屋市九之坪下葭田				地番	82番6			
出力縮	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和46年10月2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。

(名古屋法務局管轄)

令和8年4月22日

青森地方法務局

請求番号: 7-1

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和61年10月27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。
 (名古屋法務局管轄)
 令和8年4月22日 青森地方法務局

北名古屋市九之坪 前 82-2 後 82-2
 地番 82-2 82-6 新測 地積測量図

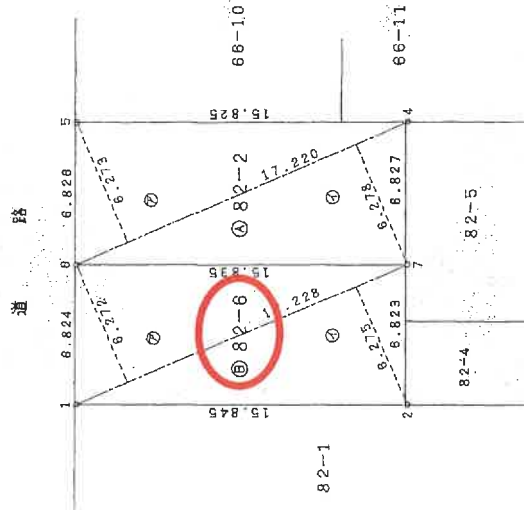
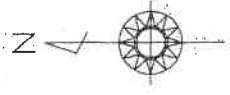
土地の所在 西春日井郡西春日町大字九之坪字下段田

求積表

地番	④ 82-2
符号	底辺
高さ	6.273
倍面積	108.021060
合計	108.107160
面積	216.128220
地積	108.064100
坪数	108.06 m ²
坪数	32.69

地番	⑤ 82-6
符号	底辺
高さ	6.272
倍面積	108.054016
合計	108.105700
面積	216.159716
地積	108.0798580
坪数	108.07 m ²
坪数	32.69

地番	地積
④ 82-2	108.06 m ²
⑤ 82-6	108.07 m ²



凡	例
境界点	境界線の種類
2 4	プラスチック杭
1 5 6 7	金属釘

S. 6/10.27

縮尺 1/250

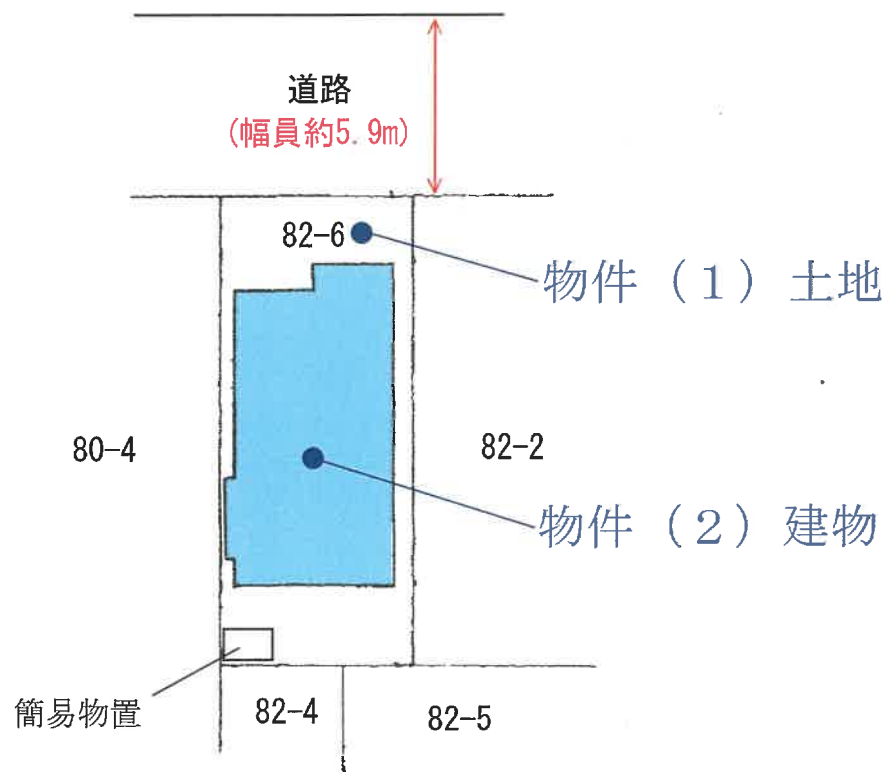
申請人

昭和61年10月25日作製

作製者

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

各階平面図写

登記年月日：平成7年7月27日

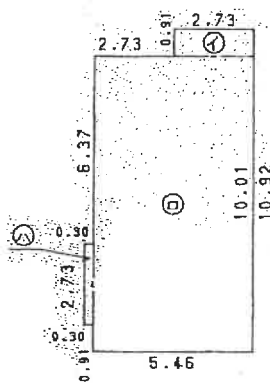
令和8年4月22日

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。
(名古屋法務局管轄)

3507182

各階平面図

1階

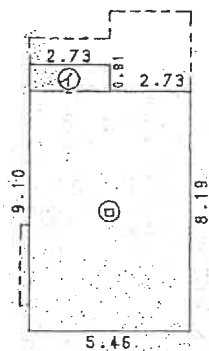


求積表

①	2.73	x	0.91	=	2.4843
②	5.46	x	10.01	=	54.6546
③	0.30	x	2.73	=	0.8190
計					57.9579

床面積 57.95m²

2階



求積表

①	2.73	x	0.91	=	2.4843
②	5.46	x	8.19	=	44.7174
計					47.2017

床面積 47.20m²

(会員専用)

作製者

(平成 / 年 / 月 14 日作製)

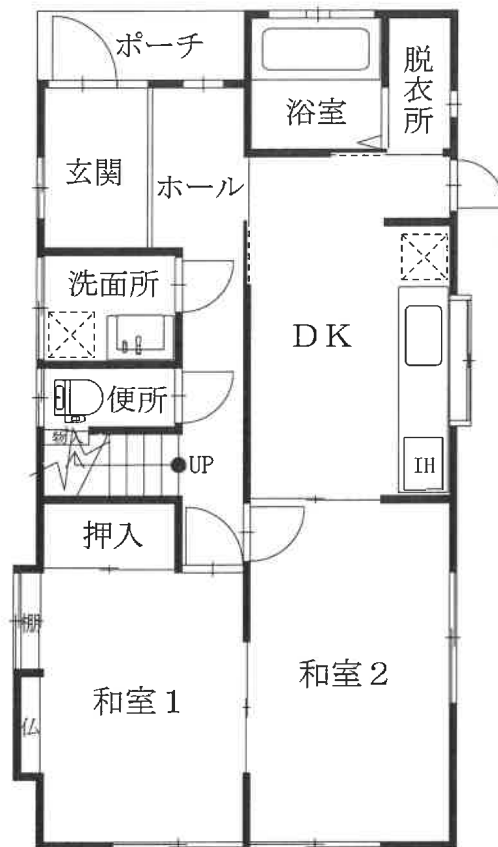
縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

建物間取図 (概略)

1 階



2 階



S=約1/100

現況写真

受命物件



受命物件

