

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 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 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 1 4 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 2 8 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 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 1 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 9 月 1 5 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	18,560,000 14,848,000	一括	3,712,000	106,873	26,764
1	4,330,000				
2	14,230,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市南区三吉町二丁目 | | |
| | 地 番 | 6 1 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 1 . 1 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区三吉町二丁目 6 1 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 6 1 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 0 . 5 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 2 . 1 7 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月10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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 名古屋市南区三吉町二丁目 | |
| | 地 番 | 61 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 101.13 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区三吉町二丁目 61 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 61 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 50.51 平方メートル |
| | | 2 階 | 52.17 平方メートル |



令和 8 年(ㄱ)第 89 号

令和 8 年 4 月 10 日受理

令和 8 年 5 月 14 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 名古屋市南区三吉町二丁目

地 番 61 番 2

地 目 宅地

地 積 101.13 平方メートル

共有者 持分 100 分の 6

共有者 持分 100 分の 94

2 所 在 名古屋市南区三吉町二丁目 61 番地 2

家屋 番号 61 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積	1 階	50.51 平方メートル
	2 階	52.17 平方メートル

共有者 持分 100 分の 6

共有者 持分 100 分の 94

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(共有者2名) ☐ 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			
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	☒ 建物所有者(共有者2名) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し,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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	物件2建物には、私達家族4名が暮らしています。 物件2建物に太陽光発電システムは設置していません。 物件2建物に屋根裏収納はありません。 私は、たばこを吸います。 物件2建物でペットは飼育していません。 物件2建物に特に不具合はありませんが、浴室乾燥機は故障していて使えません。 私は内装の仕事をしていて、ランドリースペースや2階の洋室等、所々、クロスを自分で貼っています。 隣地との間で土地の境界に争いはありません。 洋室3は妻（物件1土地及び同2建物共有者）が使っている部屋ですが、鍵が掛かっています。妻は、出かけていて、鍵も持って出ているので、洋室3を今日見せることはできません。 明日の午前9時30分に改めて洋室3の調査に来ることは分かりました。 私は、明日立ち会えませんが、誰かいるようにして、洋室3の鍵は開けておきます。
■ 債務者兼所有者	今日来ていただくという話でしたが、妻と連絡が取れなくて、洋室3のドアを開けることができませんので、洋室3を見に来るのは来週にしてもらえませんか。 早急に調査する必要があるということで、鍵業者を連れて来るということとは分かりました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1土地は、南側、南東側及び東側を道路に各面している。
- 2 物件2建物は、平成26年6月新築の木造スレートぶき2階建の居宅である。
同建物には、洋室4の壁に落書き（添付の写真⑦参照）、1階トイレのドアにへこんだ箇所（レバーの上辺り）及びシール等を貼ったのを剥がした様な跡（添付の写真⑧参照）がある等、部屋や階段の壁には落書きや傷、汚れ、部屋のドアにはシール等を剥がした様な跡がある等の傷みや汚損が、所々、見受けられた。
- 3 物件1土地付近に存した一部杭又は金属鉋の状況、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。
- 4 物件1土地にかかる法令上の制限や土壤汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 5 債務者兼所有者の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人らが居宅として使用し、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。

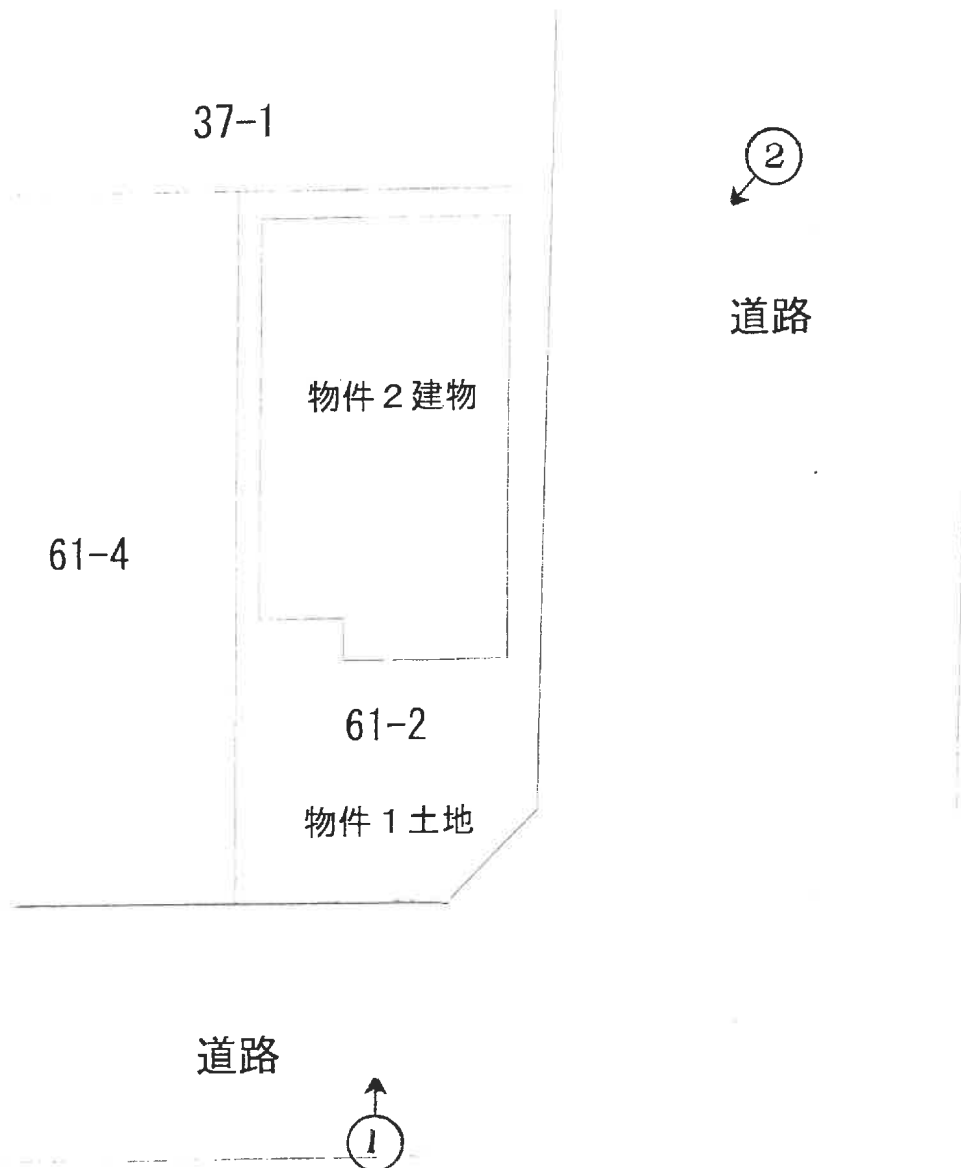
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

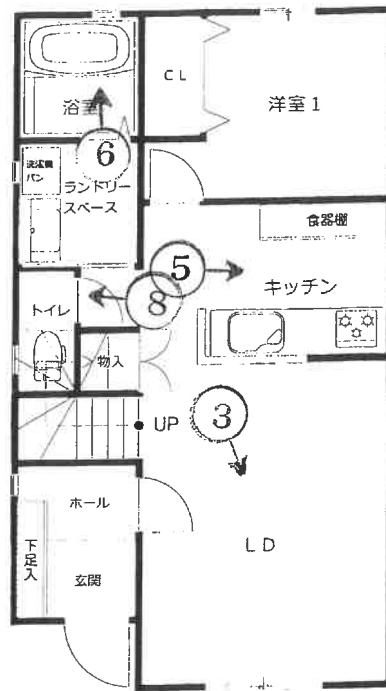
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月14日（火） 15：30－15：40	名古屋法務局	公図、地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R8年4月15日（水） 16：50－17：05	物件所在地	現地確認、全戸不在につき事務連絡文書差し置き（応答なし）
R8年4月20日（月）	郵便	債務者兼所有者に対し、現況調査日（5月6日午後1時30分）連絡書及び照会文書送付
R8年4月27日（月） 12：30－12：40	電話	債務者兼所有者から聴取及び同人に対し、変更後の立入調査期日（5月7日午後6時15分）告知
R8年5月7日（木） 18：15－18：50	物件所在地	物件1土地及び同2建物（洋室3を除く）の立入調査、写真撮影、債務者兼所有者から聴取、評価人同行
R8年5月8日（金） 8：00－8：10	電話	債務者兼所有者から聴取
R8年5月8日（金） 9：20－9：50	物件所在地	洋室3の立入調査、写真撮影、評価人同行
（特記事項） ■ 令和 8 年 5 月 8 日 洋室3は施錠されていたため、評価人を立ち合わせ、解錠業者に解錠させて立ち入った。 □ 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

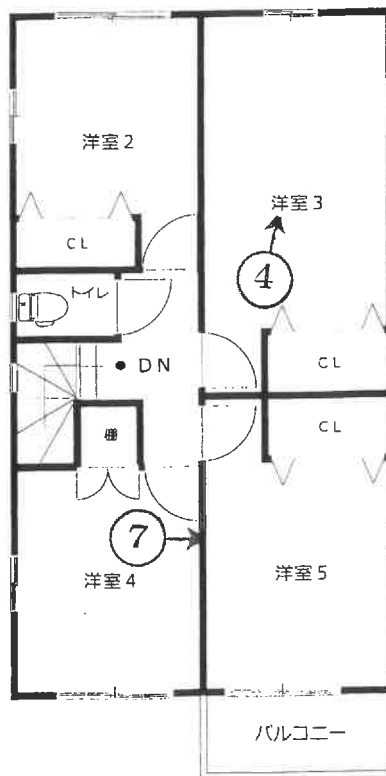
土地建物位置関係図（概略）



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

(南方より撮影)



②

同 上

(北東より撮影)



③

リビング



④

洋室 3



⑤

キッチン



⑥

浴室



⑦

洋室 4 の壁の状況



⑧

1 階トイレのドアの状況



令和8年（ケ）第 89 号
令和8年4月15日 受 理
令和8年5月7日 現地調査
令和8年6月1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

水野 聡史

第1 評価額

一 括 価 格			
金		18,560,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,330,000	円
物件2（建物）	金	14,230,000	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 地 番 地 目 地 積	名古屋市南区三吉町二丁目 6 1 番 2 宅地 1 0 1 . 1 3 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市南区三吉町二丁目 6 1 番地 2 6 1 番 2 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル 2 階 5 2 . 1 7 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	名鉄常滑線「柴田」駅 東方道路距離約550m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に小規模店舗、アパート等も散見される既成住宅地域。	
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)	〈北側市道（鳴尾線）官民境界から20m超〉 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 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、居住誘導区域外、都市機能誘導区域内、宅地造成等工事規制区域
	〈北側市道（鳴尾線）官民境界から20m以内〉 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 近隣商業地域 80 % 200 % 準防火地域 絶対高31m高度地区、緑化地域、居住誘導区域外、都市機能誘導区域内、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地積 101.13 m ² 間口 約 6.5 m、奥行 約 15.3 m (南側を間口とした) 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、南側で幅員約5.4mの舗装市道とほぼ等高に接面し、東側で幅員約9.0mの舗装市道とほぼ等高に接面。 接面道路はいずれも建築基準法第42条第1項第1号道路。	
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の土地の南側及び東側は市道、北側は店舗、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

特 記 事 項	・名古屋市文化財保護課によると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・水防法に基づくハザードマップによれば、本件土地は浸水想定区域に含まれている。また、浸水実績図によると本件土地は、平成12年9月の東海豪雨の際に浸水履歴が認められる。
---------	--

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）	平成26年6月10日新築	
	経過年数	約	12 年
	経済的残存耐用年数	約	18 年
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディングほか	
	内 壁	ビニールクロスほか	
	天 井	ビニールクロスほか	
	床	フローリングほか	
	設 備	電気、給排水ガス設備ほか	
	そ の 他	－	
床面積（現況）	「第3 目的物件」の表示のとおり。		
現況用途等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	5LDK（付属資料「建物間取図（概略）」参照）	
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	・新築時に建築確認（平成26年1月14日第KS114－0110－00042号）を受けている。 ・ヒアリングによると、浴室乾燥機は故障のため作動しないとのことであった。 ・室内の一部について、クロスの張替えが行われている。 ・1階トイレのドアに不具合があり、完全には閉まらない状態である。 ・上記のほか、経年や通常使用によるクロス壁の変色や亀裂、床面の傷等が一部で認められたが、目視の限りでは、特記すべき汚損は認められなかった。		

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	119,000	1.11	101.13	0.90	12,020,000

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 名古屋南－19

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $120,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 101 = 119,000\text{円}/\text{㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇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：必要なし。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（南）1.06 角地1.05

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	198,000	102.68	0.55	11,180,000

ウ 現価率：

・現価率＝〔残価率 3%＋（1－残価率 3%）×{経済的残存耐用年数 18年／（経済的残存耐用年数 18年＋経過年数 12年）}〕×（1－観察減価等 10%）＝0.55

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	12,020,000	0.55	法定地上権	6,610,000

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 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	12,020,000	-6,610,000		1.00	0.8	4,330,000
2	11,180,000	+6,610,000	0	1.00	0.8	14,230,000
一括価格（合計）						18,560,000

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 (名古屋南－19)

所 在 : 名古屋市南区鳴浜町二丁目92番

価 格 : 120,000円/㎡

位 置 : 名鉄常滑線「柴田」駅の東方道路距離約480m

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 : 北側幅員5.5m市道に接面

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

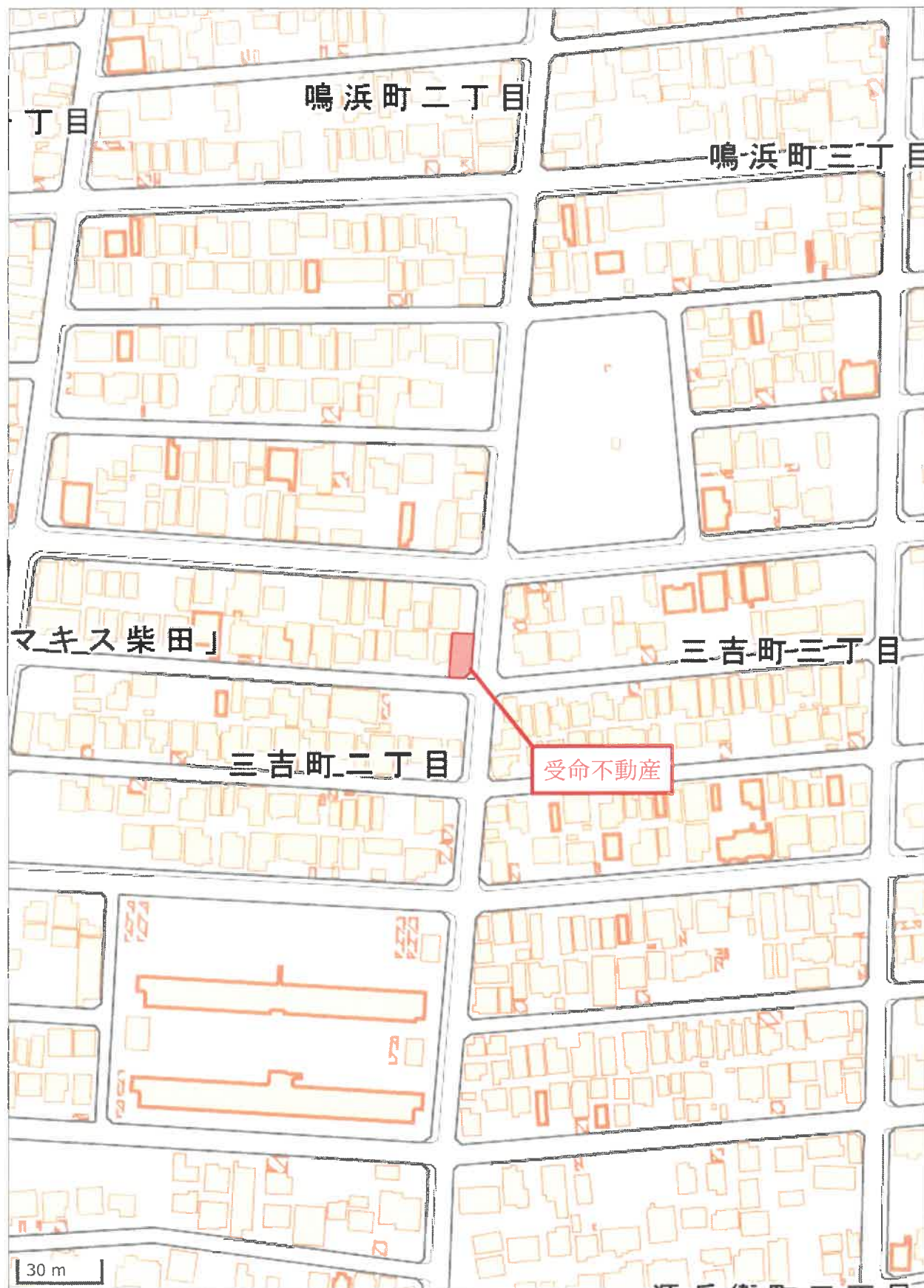
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に共同住宅等もみられる住宅地域

第7 附属資料

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

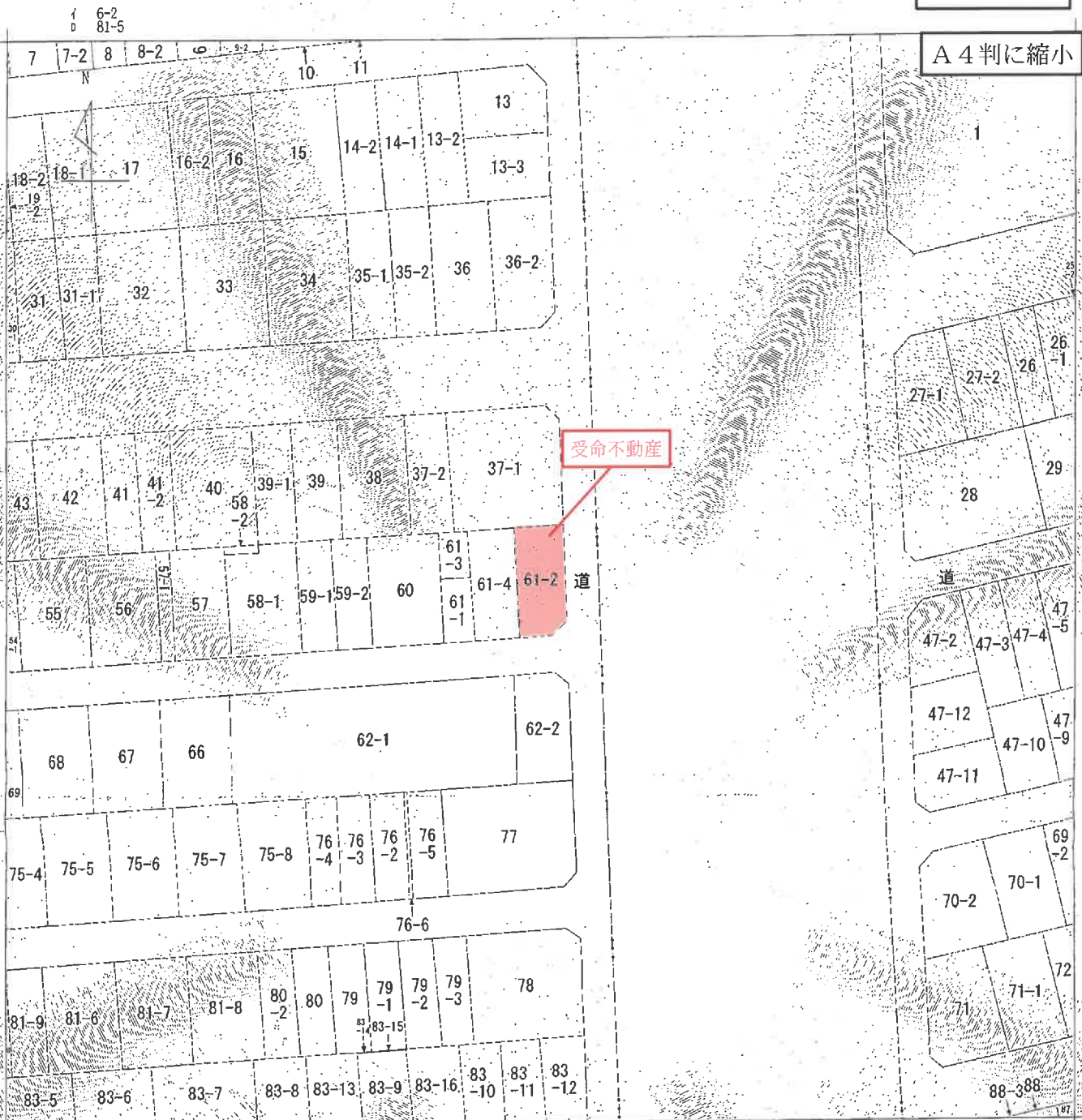
附 属 資 料





公図写

A 4 判に縮小



(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。

地番区域見出し
三吉町
2丁目
三丁目

請求部	所在	名古屋市区三吉町二丁目				地番	61番2			
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			
作成年月日					備付年月日(原図)		補記事項	同土地台帳附属地図		

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8年3月4日

岐阜地方法務局大垣支局

登記官

請求番号: 12-1

(1/1)

土地積地測量圖

地 番 61-2, 61-4

土地の所在
名古屋市南区三吉町二丁目

求精求深

地 點	番 號	61-2	Yn	Yn-1-Yn-2	$\bar{X}_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	NO	Xn			
	K-2	-102872.2180	-23019.2990	-5.6413	580333.034303
	A1	-102871.7503	-23026.1433	-7.9256	318320.344178
	A2	-102887.0444	-23027.2246	3.5663	-366926.066444
	S-1	-102887.3650	-23032.5770	6.7326	-691670.599949
	S-2	-102885.5960	-23020.5020	3.2780	-337258.993688
				合 計	-202.262500
				合 計 面 積	101.1312500
					101.13 ㎡

地 番	⑤ 51-4	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
NO	$\bar{X}_n$			
A1	-102871. 7503	-23026. 1433	-5. 4834	562029. 520589
K-1	-102871. 5390	-23032. 6880	-7. 2827	784465. 695287
K-3	-102886. 3030	-23033. 7690	5. 4834	-662110. 612196
A2	-102887. 0444	-23027. 2246	7. 6257	-784585. 734481
			合 計	-201. 130801
			合 計	100. 5654005
			地 積	100. 56

總合計面積	201.6966505	m ²
-------	-------------	----------------

街區基準點座標一覽表

NO	X座標	Y座標	点の種類
2A824	-102845.517	-23016.223	街区補助点
10D57	-102921.284	-23020.844	街区各角点

単位：メートル

筆界点	□	□	⊕	⊗	○	□	○
境界標の種類	コンクリート杭	合成樹脂杭	金属鋲	金属標	ザ	石	木杭

者成作

申請人

~~1~~

縮尺 $\frac{1}{250}$

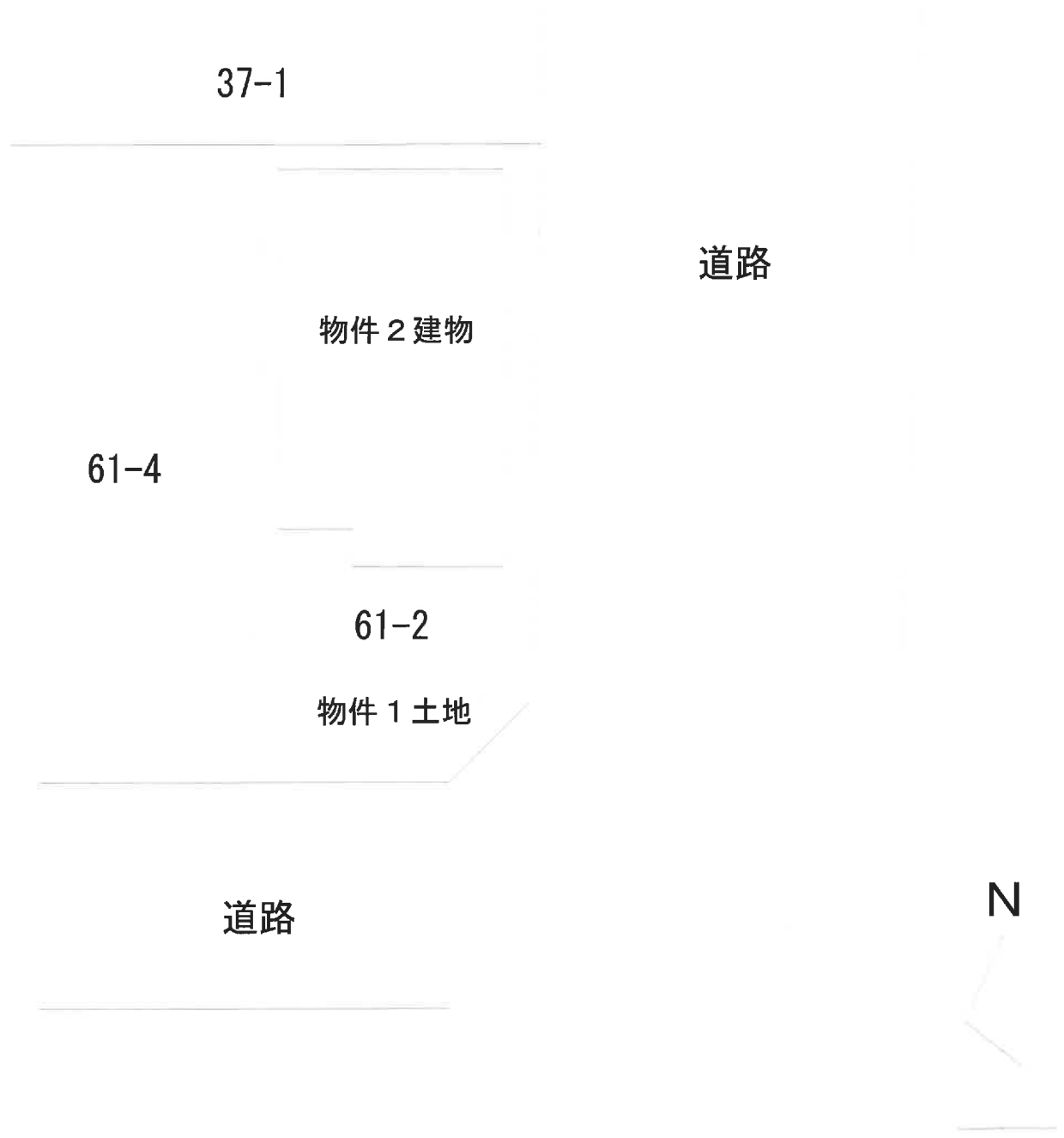
世界測地系 (VII系)	測量年月日	平成25年8月9日
--------------	-------	-----------

(愛知縣土地家屋調査士會用紙)

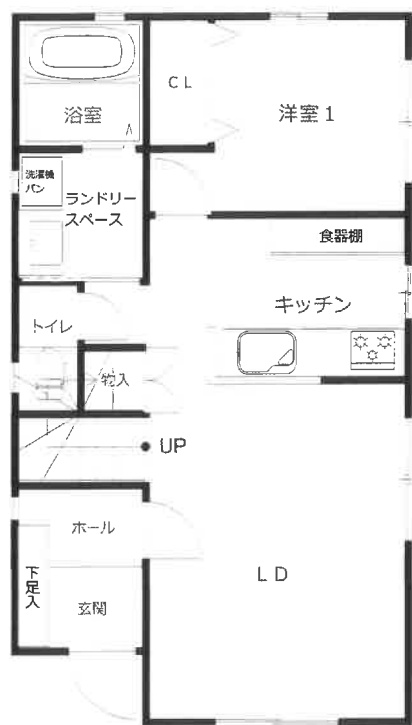
地積測量図写

A 4 判に縮小

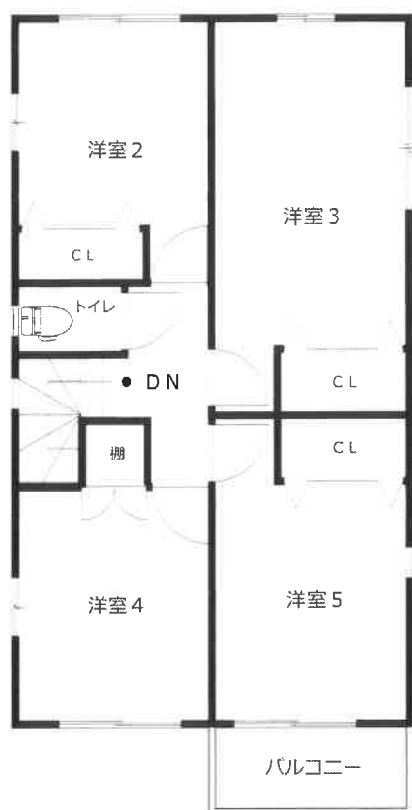
土地建物配置図
(概略)



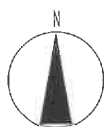
建物間取図 (概略)



1 階



2 階



現況写真

