

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 日から 令和 8 年 10 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 4 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 11 月 18 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 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 10 月 6 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	24, 330, 000 19, 464, 000	一括	4, 866, 000	80, 687	27, 602
1	12, 000, 000				
2	12, 330, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|-----------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市緑区滝ノ水二丁目 | | |
| | 地 番 | 5 1 1 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 3 . 3 2平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区滝ノ水二丁目 5 1 1 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 5 1 1 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 7 . 5 8平方メートル | |
| | | 2階 | 5 6 . 3 1平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1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。



11

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市緑区滝ノ水二丁目 | | |
| | 地 番 | 5 1 1 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 3 . 3 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区滝ノ水二丁目 5 1 1 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 5 1 1 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 7 . 5 8 平方メートル | |
| | | 2階 | 5 6 . 3 1 平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 366 号

令和 8 年 1 月 27 日受理

令和 8 年 3 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 | 名古屋市緑区滝ノ水二丁目 | | |
| | 地 番 | 5 1 1 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 3 . 3 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区滝ノ水二丁目 5 1 1 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 5 1 1 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 7 . 5 8 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 6 . 3 1 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	本土地の南東側には、カーポートが設置されている。		
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	本建物の北西側には、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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■物件1 土地上に売物件の看板を設置している不動産業者の者	債務者兼所有者は、当社と媒介契約をしていましたが、その後同契約は解除されていますので、現在、同人がどうされているかは分かりません。

(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土地は、南側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、平成3年8月新築の木造スレート葺2階建の居宅であるが、リビングの床材に汚損、キッチンの床の表面材に広い範囲で波打った症状、洋室4の壁に穴を塞いだ跡があったほか、建物内の壁のクロスには犬又は猫によるものと思われる損傷が方々で見受けられた（添付の写真④⑥⑦⑧⑨⑩⑪参照）。
- 3 物件1土地の北西角及び北東角付近に存した杭と思われた物の状況、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並びに概測の結果等から、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、物件1土地には小さいが南側付近に灯籠や庭石が設置されていた。また、同土地には雑草が目についたほか、樹木の枝や雑草が西側隣地にはみ出ていた。
- 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建物の電気・ガス及び水道は停止しており、郵便受には郵便物が溜まっている等、現在、同建物で人が生活している様子は窺われない。
前記の事情のほか、債務者兼所有者宛ての郵便物の存在等から、物件2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1月29日 (木) 15:40-15:50	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R8年1月29日 (木) 16:50-17:00	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 全戸不在につき事務連絡 文書差し置き (応答なし)
R8年2月4日 (水) 14:15-14:20	電 話	債務者兼所有者の知れたる電話番号に架電 (現在使わ れていない)
R8年2月4日 (水) 16:30-16:40	電 話	物件1 土地及び同2 建物の媒介契約をしていた不動産 業者の者から聴取
R8年2月17日 (火) 15:30-17:00	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

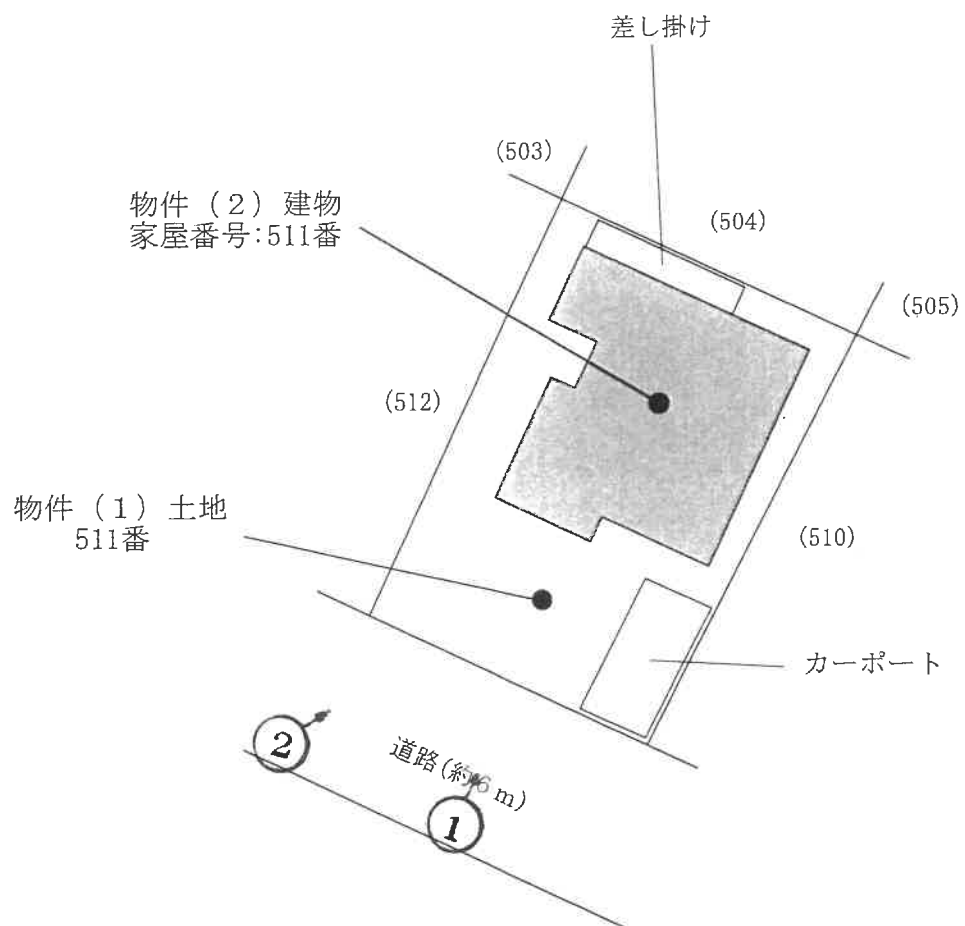
(特記事項)

☒ 令和 8 年 2 月 1 7 日
対象物件は全戸不在で施錠されていたため, 技術者に解錠させた上, 立会人を立ち会わせて立ち入った。

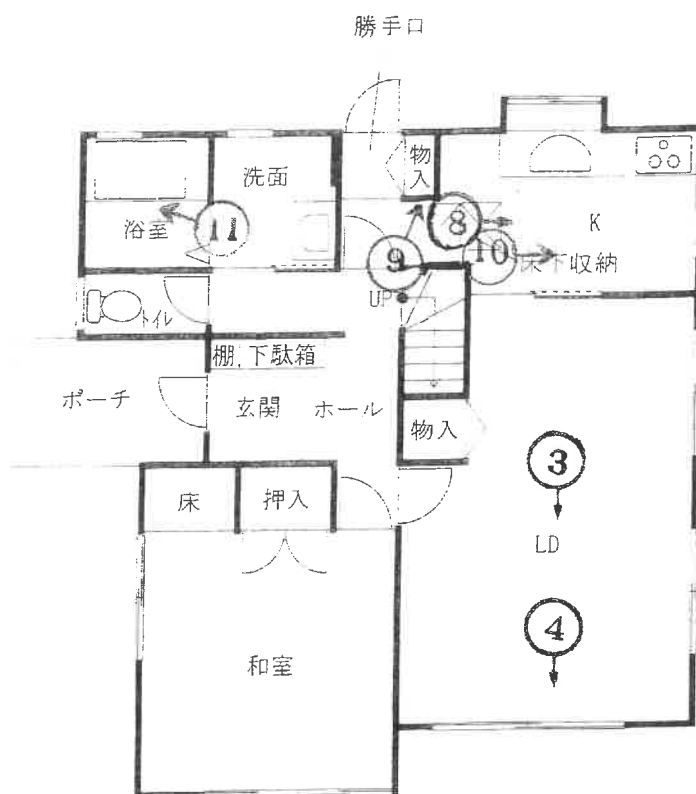
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

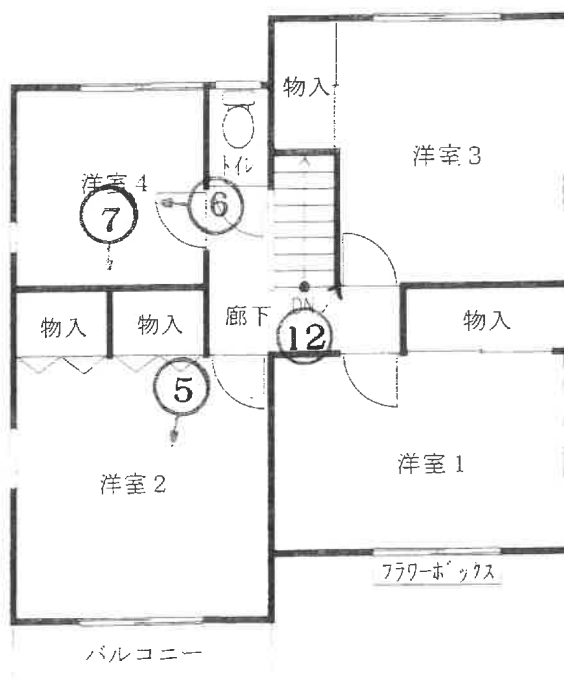
土地建物位置関係図（概略）



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

(南西より撮影)



③

リビング



④

リビングの床の状況



⑤

洋室 2



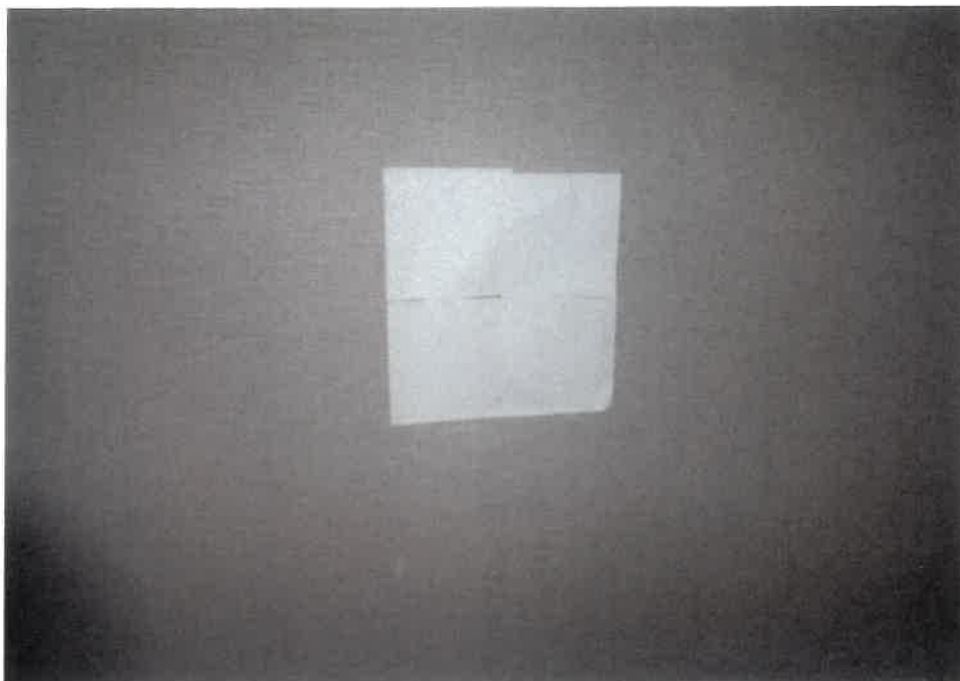
⑥

洋室 4



⑦

洋室 4 の壁の状況



⑧

キッチン



⑨

キッチンの壁の状況



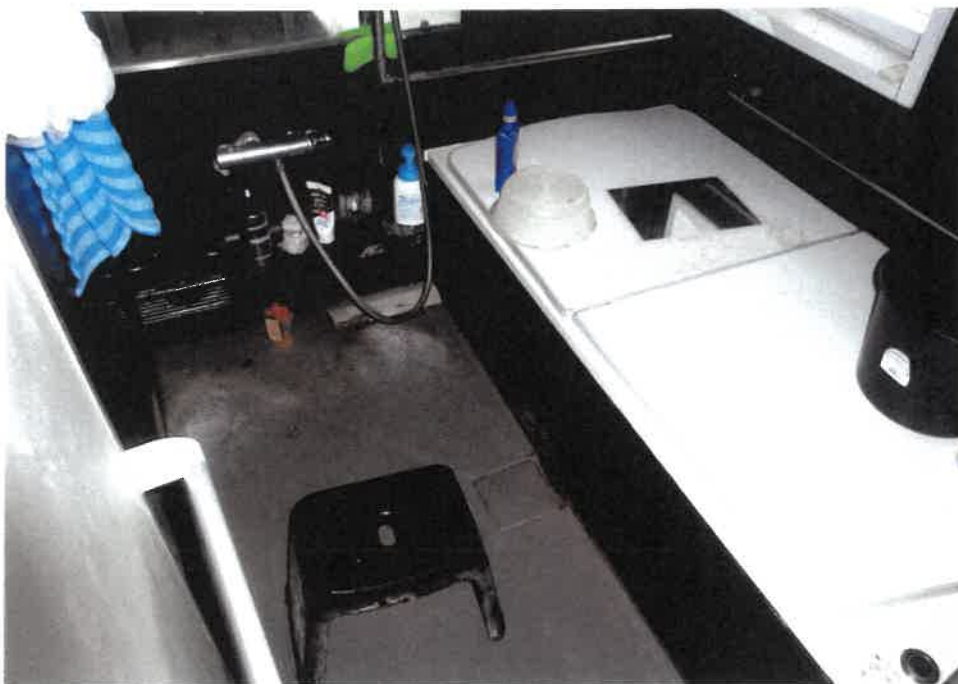
⑩

キッチンの床の状況



⑪

浴室



⑫

階段の壁の状況



(13枚目)

令和7年（ケ）第366号
令和8年2月6日受理
令和8年2月17日現地調査
令和8年3月13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 24,330,000 円		
内訳価格		
物件1(土地)	金 12,000,000 円	
物件2(建物)	金 12,330,000 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 所 地 地 地 地 番 目 積	名古屋市緑区滝ノ水二丁目 511番 宅地 173.32㎡	同左
2	所 在 等 所 地 地 地 地 番 目 積	名古屋市緑区滝ノ水二丁目 511番地 511番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 67.58㎡ 2階 56.31㎡	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	地下鉄桜通線「神沢」駅の南西方 道路距離 約1.3km 名古屋市営バス「神沢三丁目」バス停の南東方 道路距離 約250m (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区画整然とした住宅地域	
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 50% 150% — 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、砂防指定地、宅地造成等工事規制区域、 滝ノ水地区計画(低層住居地区(B))
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	173.32㎡ 約10.7m 約15.8m ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	南西側現況幅員約6m舗装市道(滝ノ水第87号線)に概ね等高に接面。 上記道路は市道認定されており建築基準法第42条第1項第1号の道路である。	
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等であり、周辺と一帯で開発、造成後、平成3年8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	○ 名古屋市備え付けの内水氾濫ハザードマップによると浸水予想区域に該当する。 ○ 隣接不動産の状況は、東側、西側、北側一般住宅、南側道路を介して一般住宅である。 ○ 敷地の南東側にカーポートが設置されており、カーポートの下に机、椅子が残置されている。 ○ 西側の樹木の枝の一部が隣地に越境している。 ○ 敷地の北側に差し掛けが設置されている。	

特 記 事 項	○ 滝ノ水地区計画(低層住居地区(B))の主な規制内容は以下のとおり。 ・ 建築物等の用途の制限 住戸の床面積が29㎡未満のものを有する共同住宅の建築不可。 ただし、床及び壁若しくは戸で区画された住宅ごとに、浴室、便所、湯沸し場のいずれかが不足するものについてはこの限りではない。 ・ 敷地面積の最低限度：130㎡ ・ 壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上、隣地境界線までの距離は50 c m以上。 ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合についてはこの限りではない。 1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下 2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下 ・ 垣又はさくの構造の制限 道路に面する垣やさくは、生垣あるいはアルミフェンス等(高さ60 c m以下の部分はこの限りではない。)で造られたものとする。 ただし、門はこの限りではない。 ・ 建築物等の意匠の制限 建築物等の色彩は、地区に調和したものとする。
---------	---

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） 平成3年8月6日新築 経 過 年 数 約35年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 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、畳外 設 備 上水道、都市ガス、下水道 そ の 他 ー
床面積（現況）	登記事項証明書記載面積と同じく、1階67.58㎡、2階56.31㎡、合計123.89㎡である。
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 5LDK （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	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	○ 2階洋室4の壁に穴があいている箇所がある。 ○ 室内は壁のクロスの損傷、剥がれ、内装が剥がれている箇所が多数見られる。 ○ ガス給湯器が撤去されている。 ○ 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。 ○ 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	191,000	1.06	173.32	0.90	31,580,000

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-25

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 184,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 191,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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、環境条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：方位(南西向) 1.06

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	172,000	123.89	0.02	430,000

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	31,580,000	0.50	法定地上権	15,790,000

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	31,580,000	－ 15,790,000		0.95	0.80	12,000,000
2	430,000	＋ 15,790,000	0	0.95	0.80	12,330,000
一括価格（合計）						24,330,000

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-25)

所 在：名古屋市緑区滝ノ水2丁目704番
価 格：184,000円／m²
位 置：地下鉄桜通線「神沢」駅の南西方 道路距離約1.4km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：179m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北6m市道
用途指定等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%，容積率 150%)
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

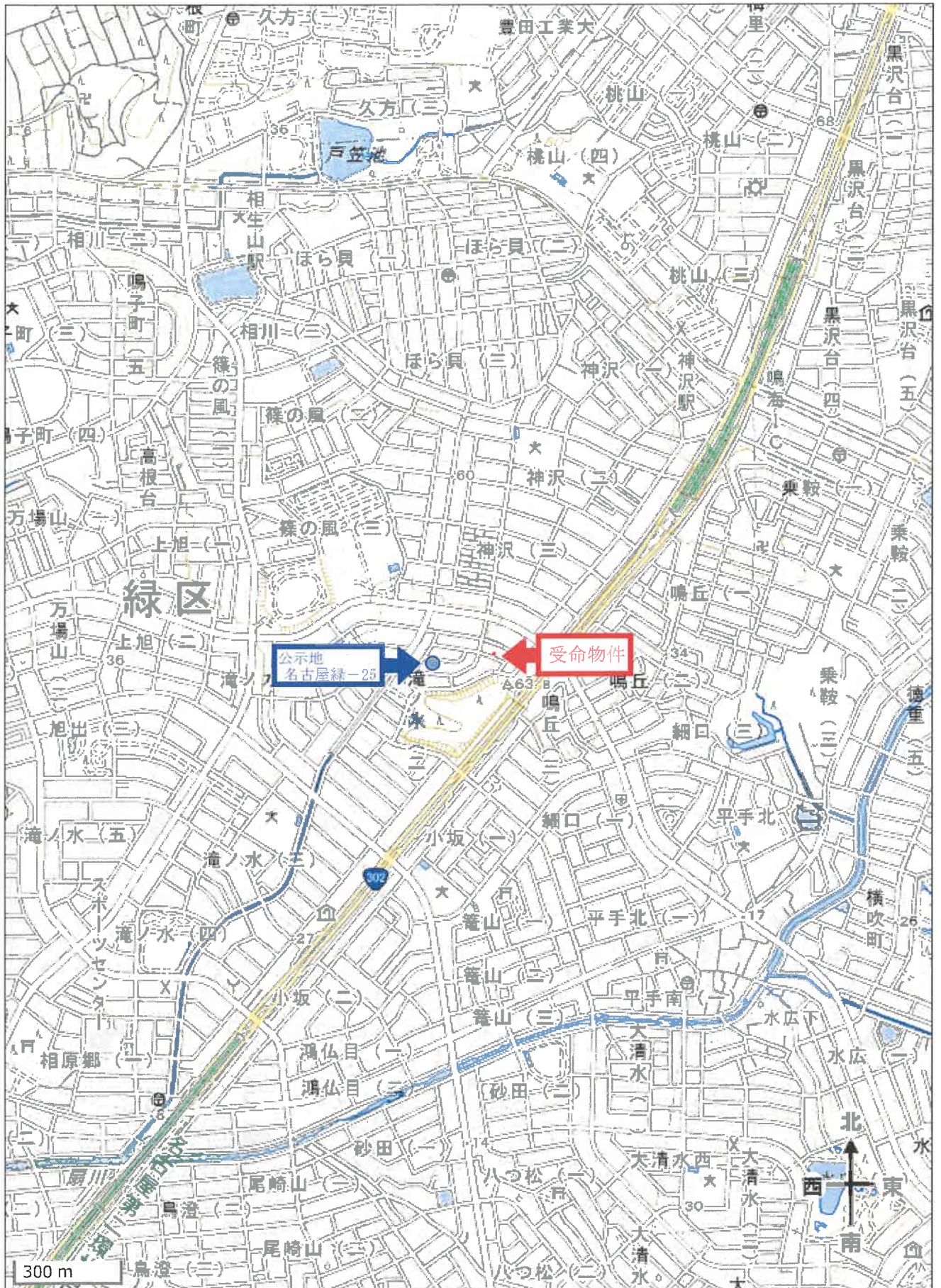
第7 附属資料

- 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



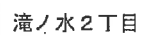
受命物件

1:2,500

名古屋都市計画基本図データ

0 50 100

2

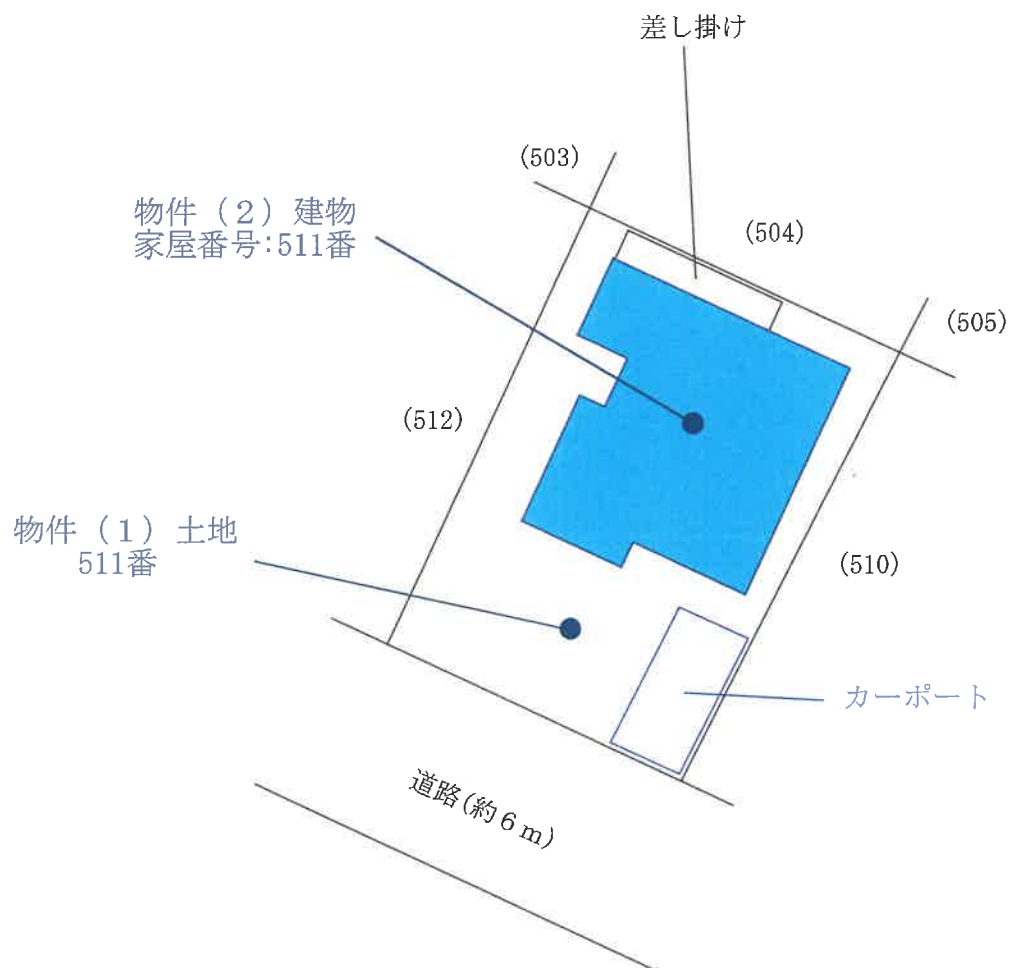


※A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



S=約 1 / 2 5 0



登記年月日：平成3年9月5日

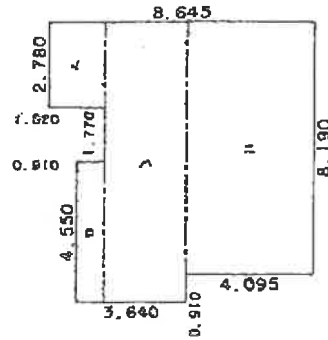
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月9日
名古屋法務局熱田出張所

登記官

各階平面図

各階平面図写
6231226

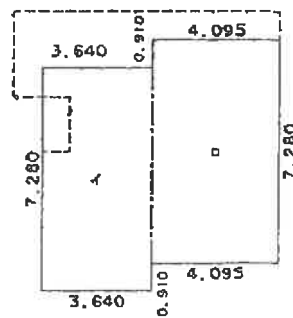
1 階



求積表

イ	2.780	X	1.820	=	5.059600
ロ	4.550	X	0.910	=	4.140500
ハ	9.100	X	2.730	=	24.843000
ニ	8.190	X	4.095	=	33.538050
合 計					67.581150
床面積					67.58 m ²

2 階



求積表

イ	7.280	X	3.640	=	26.499200
ロ	7.280	X	4.095	=	29.811600
合 計					56.310800
床面積					56.31 m ²

(会員専用)

作製者

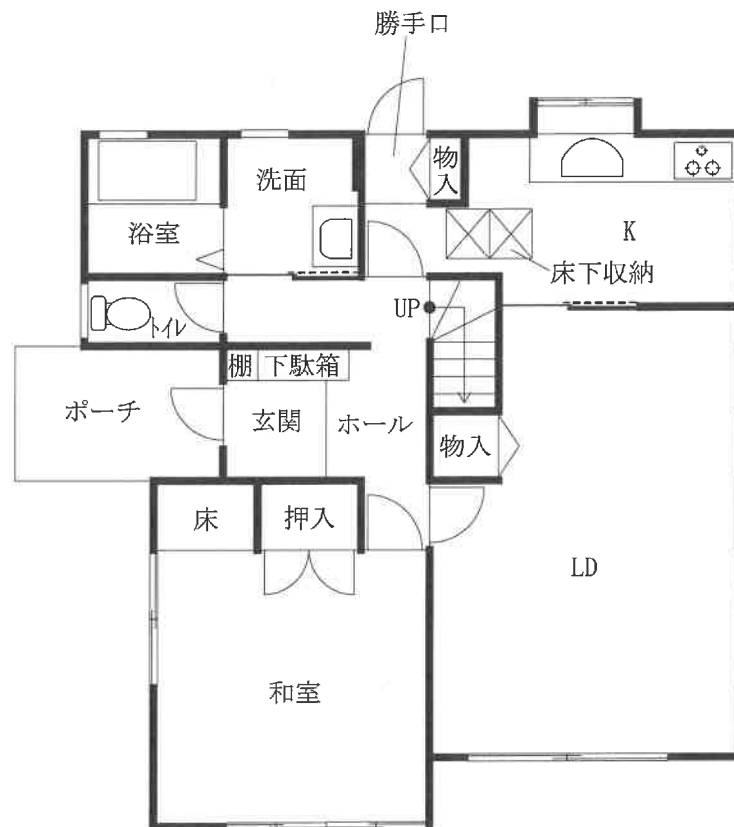
(平成 31.8.30)

縮尺

1/250

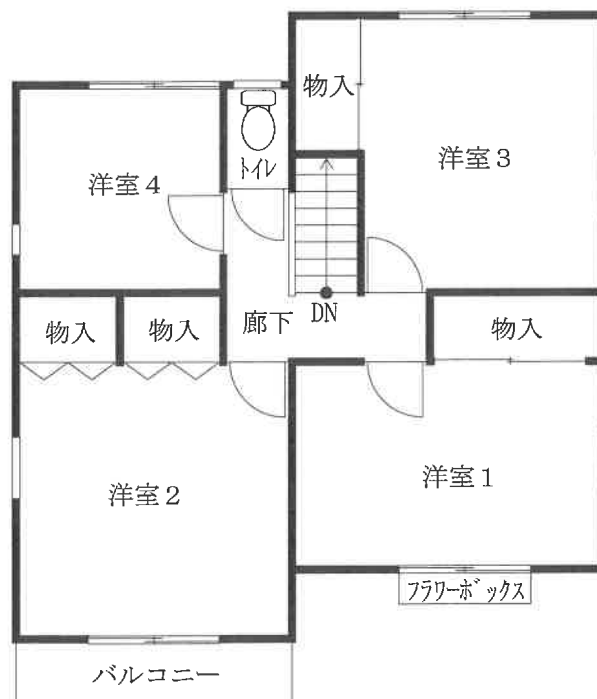
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図(概略)



N
S = 約 1 / 1 0 0

1 階



2 階

