令和　８年（ケ）第　　１５２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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	日　時 場　所	令和　９年　１月　６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１２月２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１７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	3, 860, 000 3, 088, 000	一括	772, 000	39, 472	10, 881
1	1, 550, 000				
2	2, 310, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市天白区福池一丁目

　　地　　番　　１７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．８０平方メートル

２　所　　在　　名古屋市天白区福池一丁目　１７番地４

　　家屋　番号　　１７番４

　　種　　類　　居宅・事務所

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　４３．６０平方メートル
　　２階　　３５．７１平方メートル
　　３階　　３４．２６平方メートル

令和　8年（ケ）第　　152号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月24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。

令和　８年（ケ）第　　１５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市天白区福池一丁目

　　地　　番　　１７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．８０平方メートル

２　所　　在　　名古屋市天白区福池一丁目　１７番地４

　　家屋　番号　　１７番４

　　種　　類　　居宅・事務所

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　４３．６０平方メートル
　　２階　　３５．７１平方メートル
　　３階　　３４．２６平方メートル

令和 8 年(ケ)第 152 号

令和 8 年 6 月 15 日受理

令和 8 年 7 月 13 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官　成 田 愼 一

令和　８年（ケ）第　　１５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市天白区福池一丁目

　　地　　番　　１７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．８０平方メートル

２　所　　在　　名古屋市天白区福池一丁目　１７番地４

　　家屋　番号　　１７番４

　　種　　類　　居宅・事務所

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　４３．６０平方メートル
　　２階　　３５．７１平方メートル
　　３階　　３４．２６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	
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（事務所・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	
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
■ 所有者の子 （債務者会社前代表者）	所有者は，物件２建物には住んでいません。同人は弟の家である遠方に住んでおり，高齢なので調査には私が立会いします。 物件２建物は，昨年６月位までは，私の居宅や債務者会社の事務所として使用していました。物件２建物は空き家になっていますが，事務室（１）には，債務者会社の物がまだ少し置いてあります。 物件２建物の屋根に太陽光パネル等は設置していません。 物件２建物でたばこを吸っていませんでした。ただし，客が来たとき，客が吸っていたことはあります。 物件２建物でペットは飼育していませんでした。 東海豪雨のときは，物件２建物の１階に床上浸水があったので，１階と２階も部屋の内装はやり直しています。しかし，やり直した後も豪雨の影響で下からの湿気があるので，部屋の壁には糊の変色した跡ができています。 物件２建物に雨漏りはありません。 隣地との間で土地の境界に争いはありません。

（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土地は，北側を道路に面している。
2　物件２建物は，平成８年９月新築（同９年５月増築）の木造スレートぶき３階建の事務所・居宅である。
3　物件２建物には，外壁やポーチに汚れ，壁のクロスに所々変色したり汚れた跡（添付の写真④⑤⑦⑨参照），天井のクロスに一部ひび割れ箇所（添付の写真⑧参照），洋室（２）のサッシのガラスに粘着テープが貼り付けられた跡，同ベランダの床に目に付く汚れ（添付の写真⑩参照），流し台や浴槽等に汚れ（添付の写真⑪⑫参照）がある等，所々，傷み・汚損が見受けられた。
3　物件１土地付近に存した一部金属鋲の状況，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）のとおりのものと認めた。
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　所有者の子の陳述及び物件２建物内の状況等から，同建物は，現在，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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月17日（水） 11：00－11：15	物件所在地	現地確認
R8年6月17日（水） 15：00－15：10	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6月17日（水）	郵　　便	所有者に対し，事務連絡文書送付
R8年6月22日（月） 18：00－18：10	電　　話	所有者の子から聴取及び同人に対し，立入調査期日告知
R8年6月23日（火） 15：40－15：50	電　　話	債務者会社の特別代理人に立入調査期日告知
R8年6月25日（木） 13：30－14：10	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，所有者の子から聴取，評価人同行

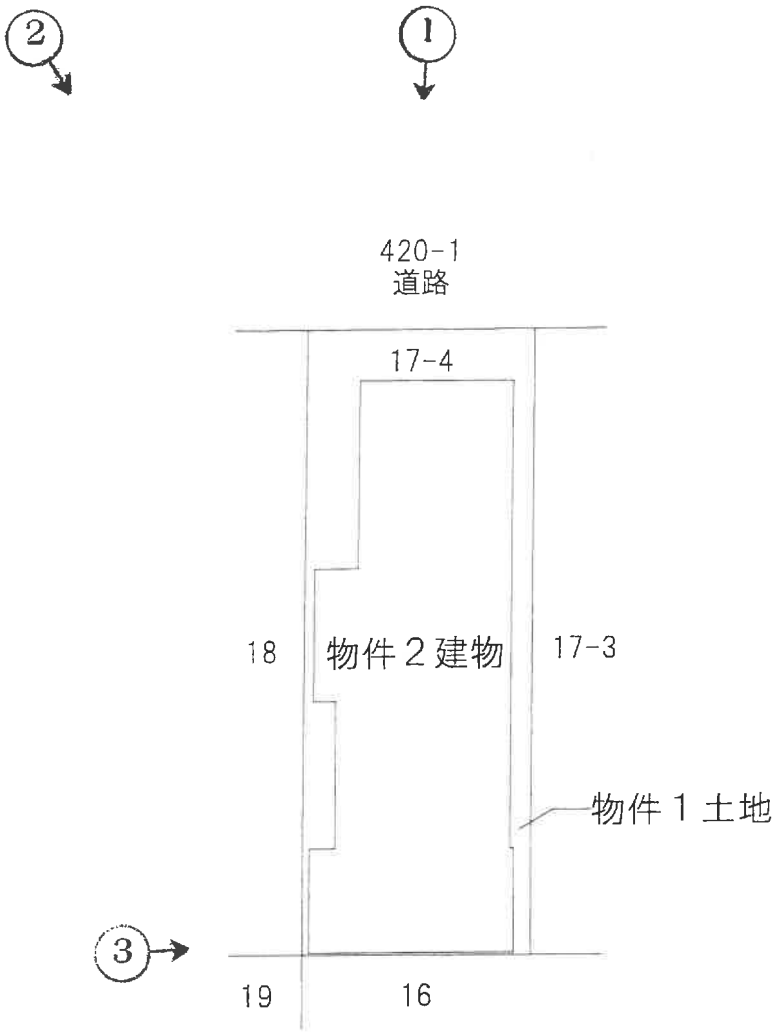
（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて，解錠業者及び立会人を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

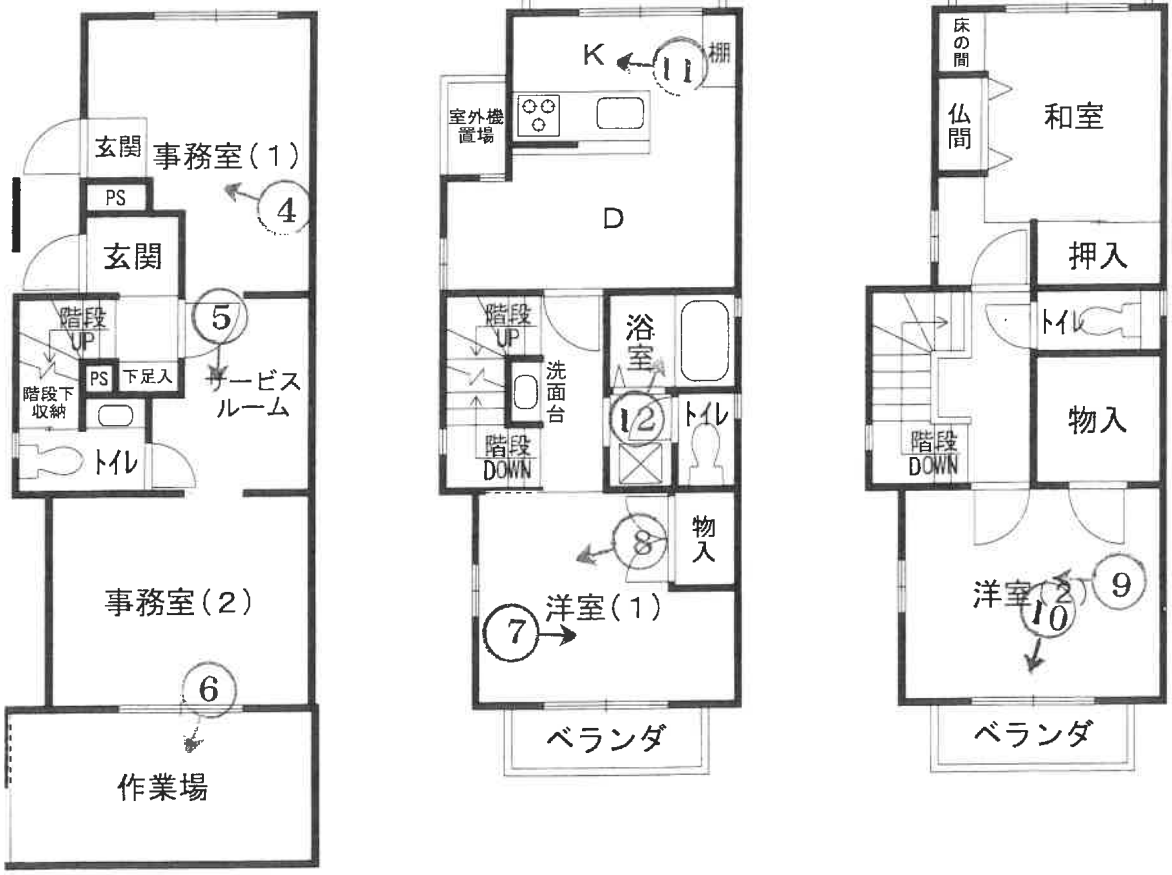
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

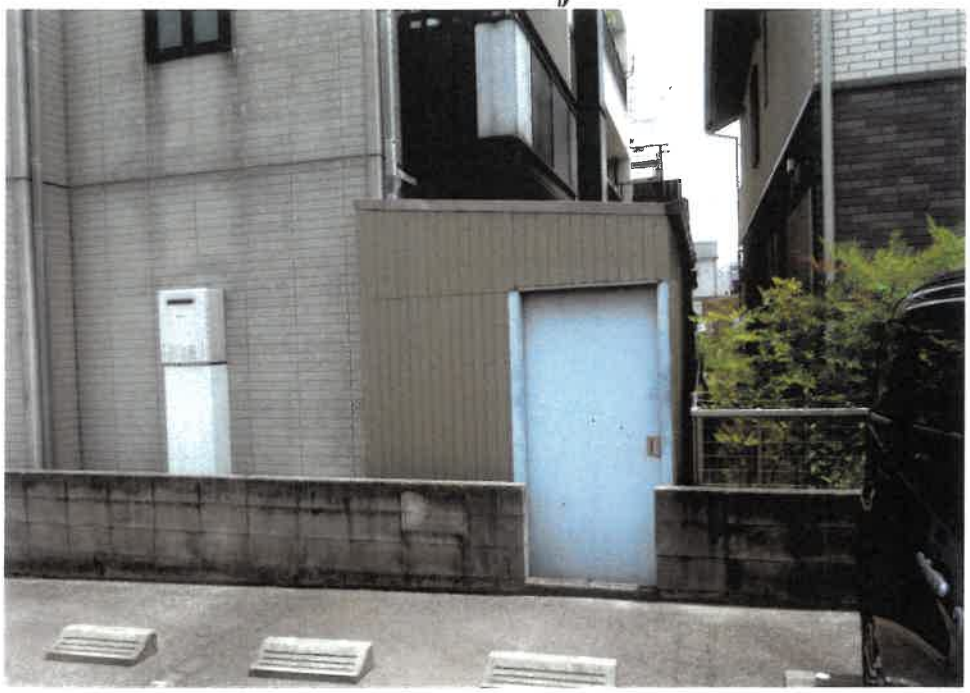
①　　物件１土地及び同２建物　　（北方より撮影



②　　同　上　　（北西より撮影



③　物件１土地及び同２建物　（西方より撮影）



④　事務室（１）



⑤　　サービスルームから事務室（２）に掛けて



⑥　　作業場



⑦　　洋室（１）



⑧　　洋室（１）の天井の状況



⑨　洋室（２）



⑩　洋室（２）のサッシの状況



⑪　キッチン



⑫　浴　室



令和　８年（ケ）第　１５２号
令和　８年　６月１８日　受　　理
令和　８年　６月２５日　現地調査
令和　８年　７月２３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

中　島　豊　司

第１　評価額

一　括　価　格	
金　３，８６０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，５５０，０００　円
物件２（建物）	金　２，３１０，０００　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	名古屋市天白区福池一丁目 １７番４ 宅地 ５９．８０㎡	同左
２	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市天白区福池一丁目　１７番地４ １７番４ 居宅・事務所 木造スレート葺３階建 １階　４３．６０㎡ ２階　３５．７１㎡ ３階　３４．２６㎡	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「野並」駅　北西方　道路距離約１．３ｋｍ （附属資料１「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅等が建つほか駐車場も介在する，区画整然とした住宅地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	３１ｍ高度地区，緑化地域，都市機能誘導区域外，居住誘導区域内（要安全配慮区域），宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　５９．８０㎡ 間口　約４．６ｍ 奥行　約１３ｍ 形状　長方形地	
接面道路の状況	北側で幅員約８ｍの舗装市道（建築基準法第４２条１項１号道路）に路面と概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件２建物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　あり ガス配管　あり 下水道　あり	
土壌汚染の可能性の調査	名古屋市公表資料にて確認したところ，目的土地について有害物質使用特定施設の届出はない。 目的土地の利用状況について，過去の住宅地図，閉鎖登記簿等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお，土壌汚染の有無及びその程度は不明であり，その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。 昭和３０年代の頃は農地等であり，その後，土地区画整理による街区整備が進められ，昭和４０年代中頃には現在の街区が形成された模様である。街区形成後，昭和４８年から平成８年に物件２建物が建築されるまで，店舗，居宅等の敷地であった模様である。	
特記事項	※１　周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※２　名古屋市備付けの洪水，内水氾濫及び高潮の各ハザードマップによると，目的土地は各々浸水想定区域に該当する。 ※３　名古屋市浸水実績図によると，目的土地は東海豪雨（平成１２年９月）の際の浸水区域に該当する。	

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）平成　８年　９月１３日新築 平成　９年　５月　６日増築 経 過 年 数　約３０年 経済的残存耐用年数　既に経済的耐用年数を満了している。
仕　　様	構　造　木造 屋　根　スレート 外　壁　サイディング 内　壁　クロス等 天　井　クロス，化粧合板等 　床　　フローリング，タタミ等 設　備　電気，水道，公共下水道，都市ガス その他　特になし
床面積(現況)	「第３　目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途　居宅・事務所 間取り　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	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	※１　目的建物について，平成８年新築の際，以下のとおり建築確認に係る確認済証（確認通知書）は交付されているが，検査済証の交付の形跡はない。（名古屋市建築審査課にて確認。） 確認済証番号：第９６－０１９８４号 交付年月日：平成８年６月６日 ※２　平成９年の増築後の建築面積は，建ぺい率制限に抵触する。 ※３　関係人の陳述によると，東海豪雨（平成１２年９月）の際，床上まで浸水したとのことである。 ※４　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する必要がある。

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	141,000	0.81	59.80	0.90	6,150,000

特に注記ない場合，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　名古屋天白-10

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
146,000 円／㎡	×	101.5／100	×	100／100	×	100／105	＝	141,000 円／㎡

（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：補正を要する個別的要因なし。

◇地域格差：交通接近条件，環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：間口狭小 0.90×地積過小 0.90＝0.81

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮し，減価率を 10%と査定。

（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	220,000	113.57	0.03	750,000

ウ　現価率：既に経済的耐用年数を満了しており物理的残存価値のみであるため，残価率 3%をもって現価率を査定した。

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	6,150,000	0.55	法定地上権	3,380,000

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。

（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	6,150,000	－3,380,000		0.7	0.8	1,550,000
2	750,000	＋3,380,000	0	0.7	0.8	2,310,000
一括価格（合計）						3,860,000

ウ　占有減価修正：必要なし。
エ　市場性修正：築古建物の存在による市場性の減退等を考慮した。
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（名古屋天白－１０）

所　　在：名古屋市天白区福池２丁目２７９番
価　　格：１４６，０００円／㎡
位　　置：地下鉄桜通線「野並」駅の北方道路距離約１ｋｍ
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：１９４㎡
供給処理施設：水道・下水・ガス
接 面 街 路：北側８ｍ市道に接面
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率６０％，容積率２００％），準防火地域
地域の概要：中小規模一般住宅が多い住宅地域

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

以　上

地理院地図
GSI Maps

位置図

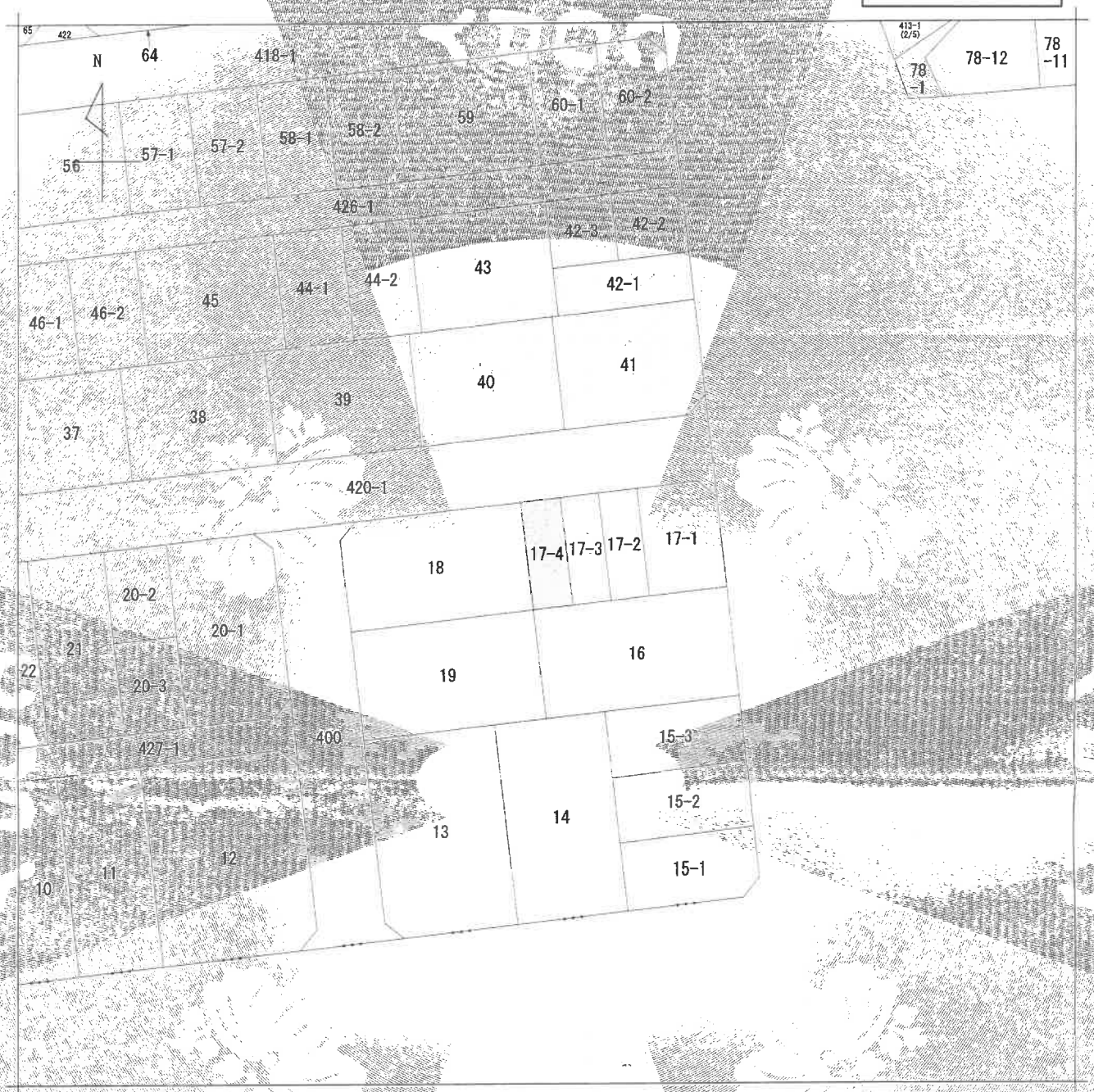




図面名	付近案内図
縮　尺	1/2,500

名古屋市都市計画基本図

A４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。



請求部分	所在	名古屋市天白区福池一丁目				地番	17番4		
出力縮尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日（原図）	昭和49年11月15日		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。

（名古屋法務局名東出張所管轄）

令和8年3月3日

名古屋法務局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

登記年月日：昭和51年5月13日

5107255 前17-2. 後.新

地積測量図

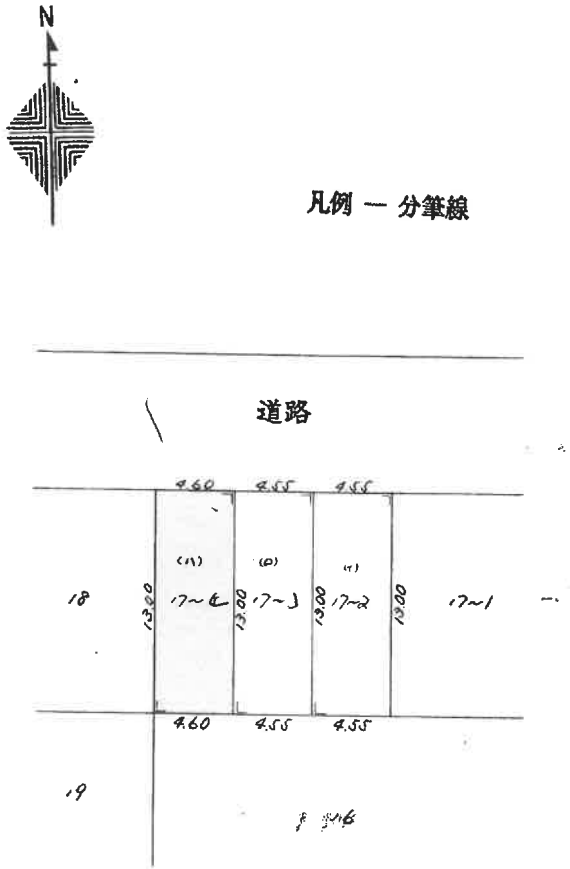
地番	17~2 17~3 17~4
土地の所在	名古屋市天白区福池1丁目

面積計算

1) 17-2　13.00 × 4.55 = 59.15

2) 17~　13.00 × 4.55 = 59.15

3) 17~　13.00 × 4.60 = 59.80



51.5.13

単位 米

縮尺 1/300

注. 82

作製年月日 昭和五拾壱年五月六日

作製者

申請人

A4判に縮小

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。
（名古屋法務局名東出張所管轄）
令和8年6月26日　名古屋法務局春日井支局
登記官

請求番号：29-1

登記年月日：平成12年2月29日

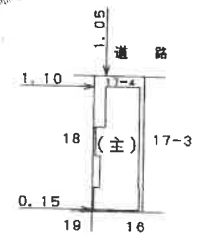
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（名古屋法務局名東出張所管轄）
令和8年3月3日
名古屋法務局
登記官
[redacted]

5236724

各階平面図 [redacted]

家屋番号	17番4
建物の所在	名古屋市天白区福池一丁目17番地4

建物図面



作製者	[redacted]	縮尺	1/

（平成12年2月24日作製）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（会員専用）

A4判に縮小

請求番号：19-2

登記年月日：平成12年2月29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。
（名古屋法務局名東出張所管轄）
令和8年3月3日　名古屋法務局

登記官

（会員専用）

請求番号：19-2

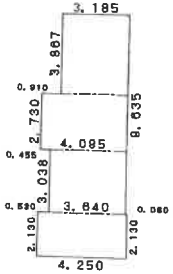
(2/2)

5236/23　各階平面図　[redacted]

各階平面図
建物図面

家屋番号	17番4
建物の所在	名古屋市天白区植池一丁目17番地4

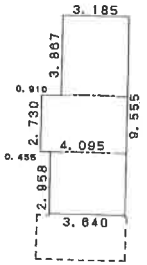
主1階



求積表

3.185	× 3.867	=	12.316395
4.095	× 2.730	=	11.179350
3.640	× 3.038	=	11.058320
4.250	× 2.130	=	9.052500
	合計		43.606565
	床面積		43.60㎡

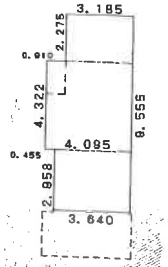
主3階



求積表

3.185	× 3.867	=	12.316395
4.095	× 2.730	=	11.179350
3.640	× 2.958	=	10.767120
	合計		34.262865
	床面積		34.26㎡

主2階



求積表

3.185	× 2.275	=	7.245875
4.095	× 4.322	=	17.698590
3.640	× 2.958	=	10.767120
	合計		35.711585
	床面積		35.71㎡

名古屋法務局
昭和出張所
12229
処理

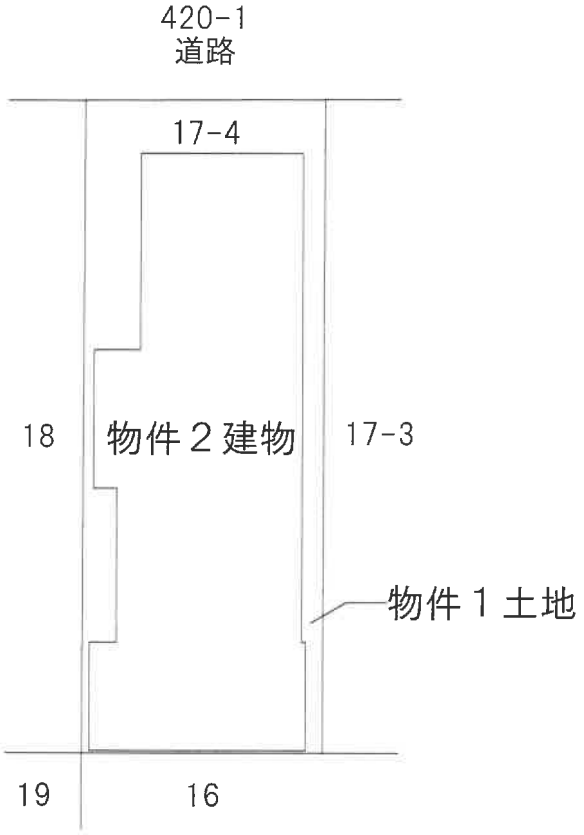
作製者	[redacted]（平成12年2月24日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

土地建物配置図（概略）





建物間取図（概略）



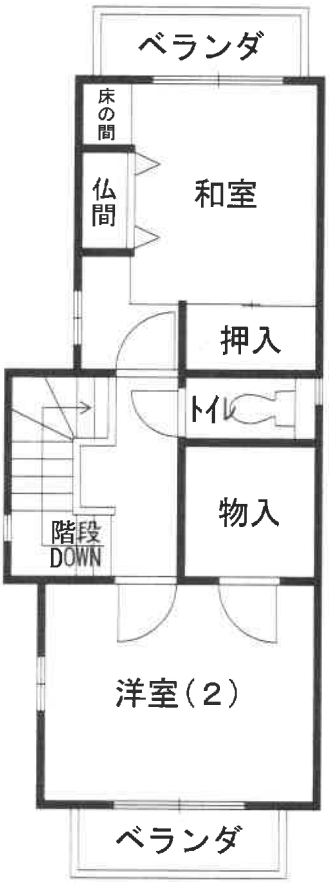
１Ｆ



２Ｆ



３Ｆ





NO. 1

目的物件全景



NO. 2

目的物件全景