令和　８年（ケ）第　　１２０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	18, 950, 000 15, 160, 000	一括	3, 790, 000	127, 466	22, 095
1	4, 960, 000				
2	13, 990, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　北名古屋市六ツ師南屋敷

　　地　　番　　７１９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．１６平方メートル

２　所　　在　　北名古屋市六ツ師南屋敷　７１９番地１

　　家屋　番号　　７１９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５２．９９平方メートル
　　２階　　４６．３７平方メートル

令和　8年（ケ）第　　１２０号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月１８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　　１２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　北名古屋市六ツ師南屋敷

　　地　　番　　７１９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．１６平方メートル

２　所　　在　　北名古屋市六ツ師南屋敷　７１９番地１

　　家屋　番号　　７１９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５２．９９平方メートル
　　２階　　４６．３７平方メートル

令和８　年(ケ)第　120　号

令和８　年　５月 28 日受理

令和８　年　６月 9 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

令和　8年（ケ）第　　120号

物　件　目　録

1　所　　在　　北名古屋市六ツ師南屋敷

　　地　　番　　719番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　230．16平方メートル

2　所　　在　　北名古屋市六ツ師南屋敷　719番地1

　　家屋　番号　　719番1

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき2階建

　　床　面　積　　1階　　52．99平方メートル
　　2階　　46．37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 ■土地建物配置図(概略)(以下(配置図)という。)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 □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 上記の者が本建物を居宅として使用している □「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　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　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　■配置図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■隣家住民	1　物件２建物は、Ａさん家族４人が住んでいましたが、奥さんと子供は今年の３月に引っ越していきました。 2　その後、物件２建物にはＡさんが住んでいましたが、Ａさんは仕事のため遠くに行くと言っていましたので、ここ２週間位はＡさんを見かけません。

（執行官の意見用）

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、概ね南側が建築基準法第４２条２項道路に接する土地で、同土地上に物件２建物が建てられており、同土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場で、ウッドデッキとカーポートが設置されている。なお，同道路の向かい側はセットバック済であるものと見受けられ，物件１土地についてもセットバックの必要がある。 3　物件２建物の占有状況については、Ａに通知書を送付したが、同人から連絡はなく、調査期日当日も不在であったので、同人から事情を聴取することはできなかったが、 （1）　物件２建物にはＡの名字がローマ字で表示した表札がある。 （2）　物件２建物の郵便受け内にはＡ宛ての郵便物が滞留していた。 （3）　物件２建物内にもＡ宛の郵便物が多数存在した。 （4）　令和８年５月２９日の調査時に物件２建物の玄関ドアに差し込んだ当職の名刺が同年６月１０日の調査時には地面に落ちていた。 （5）　関係人の陳述 （6）　Ａの住民票 （7）　第三者が占有する徴表が認められない。 以上の状況を総合して、物件２建物はＡが居住して占有しているものと認めた。 4　物件２建物の状況については、同建物は築７年目の建物であり、経年劣化は認められるが、その程度は比較的軽微であると思われる。但し、同建物１階ＬＤＫの北側壁面のクロスに損傷があり，２階洋室②の北側壁面と天井には穴が開いている。 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の数値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
8年5月28日(木) 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5月29日(金) 9：00－9：15 10：00－10：10	目的物件所在地 名古屋法務局	目的物件確認、物件１土地調査、外観写真撮影 土地建物登記事項証明書申請
8年6月10日(水) 13：00－14：25	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、隣家住民から事情聴取(評価人同行)
8年6月11日(木)	当庁	Aの住民票申請

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
　物件　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。

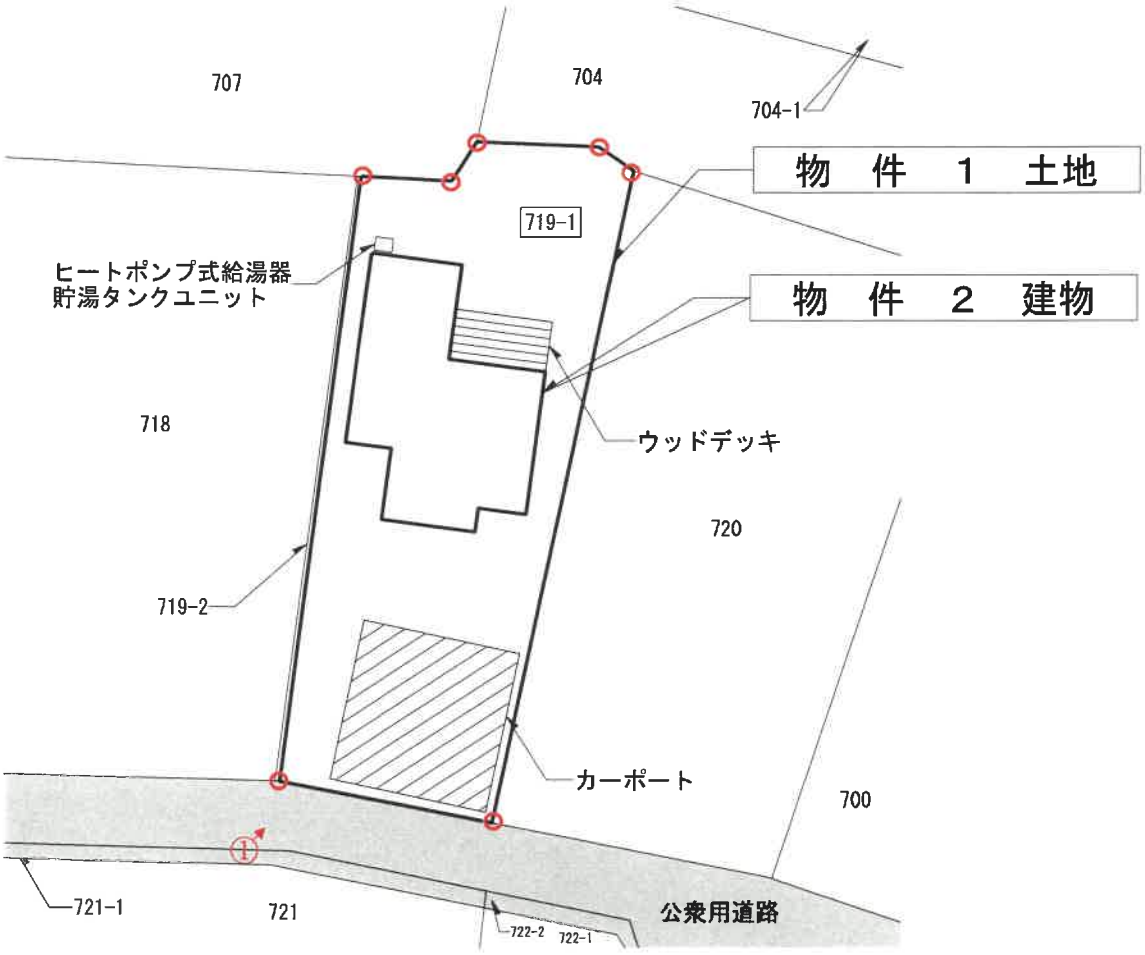
■　令和８年６月１０日
　物件２建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて、同建物内に立ち入った。

□　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）



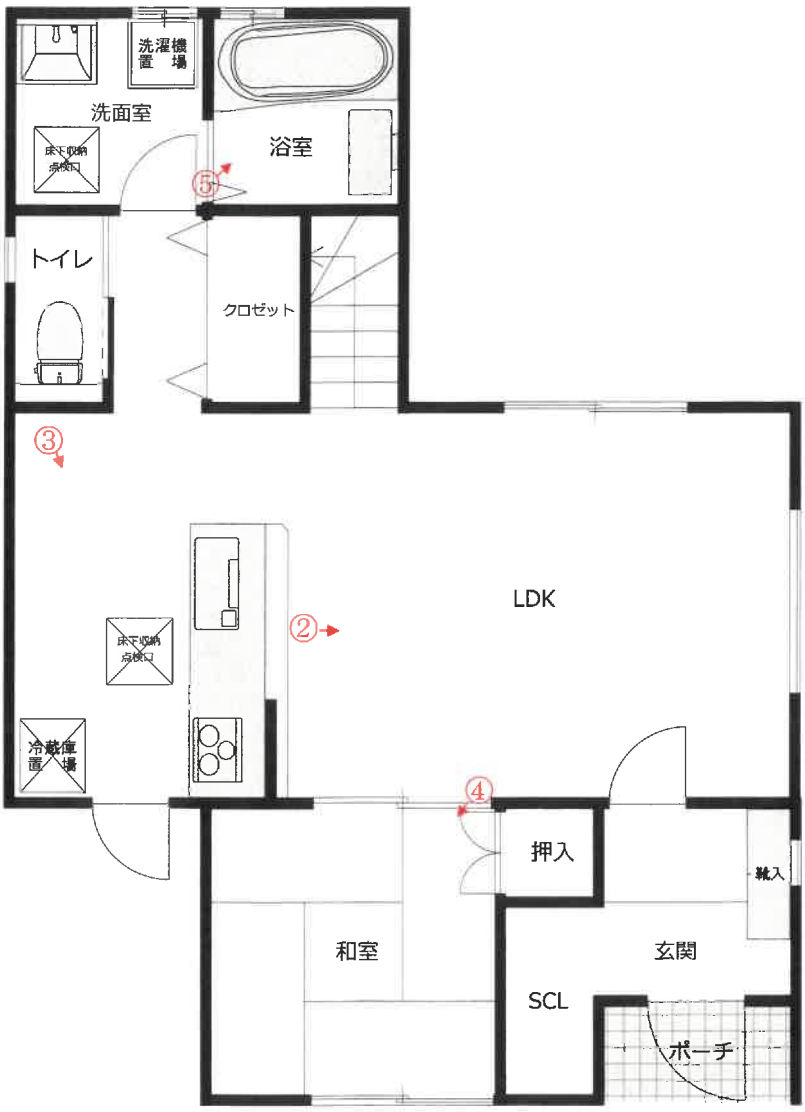
※　○は境界標を示す。

（　5　枚目）

令和８年(ケ)第１２０号

←○写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



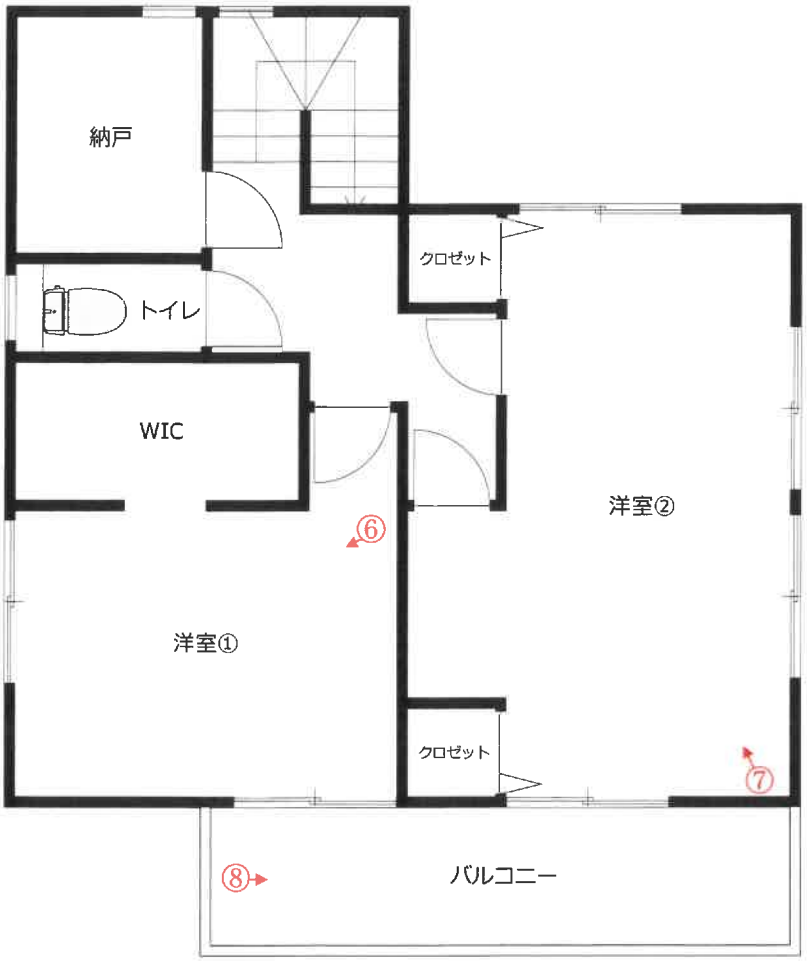
1 階

（ 6 枚目）

令和８年(ケ)第１２０号

←〇写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



２ 階

（ 7 枚目）

令和８年(ケ)第１２０号

←〇写真撮影位置・方向

写真１　　物件２建物　　カーポート



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(ＬＤＫ)



写真４　　物件２建物　　１階室内(和室)



写真５　　物件２建物　　１階室内(浴室)



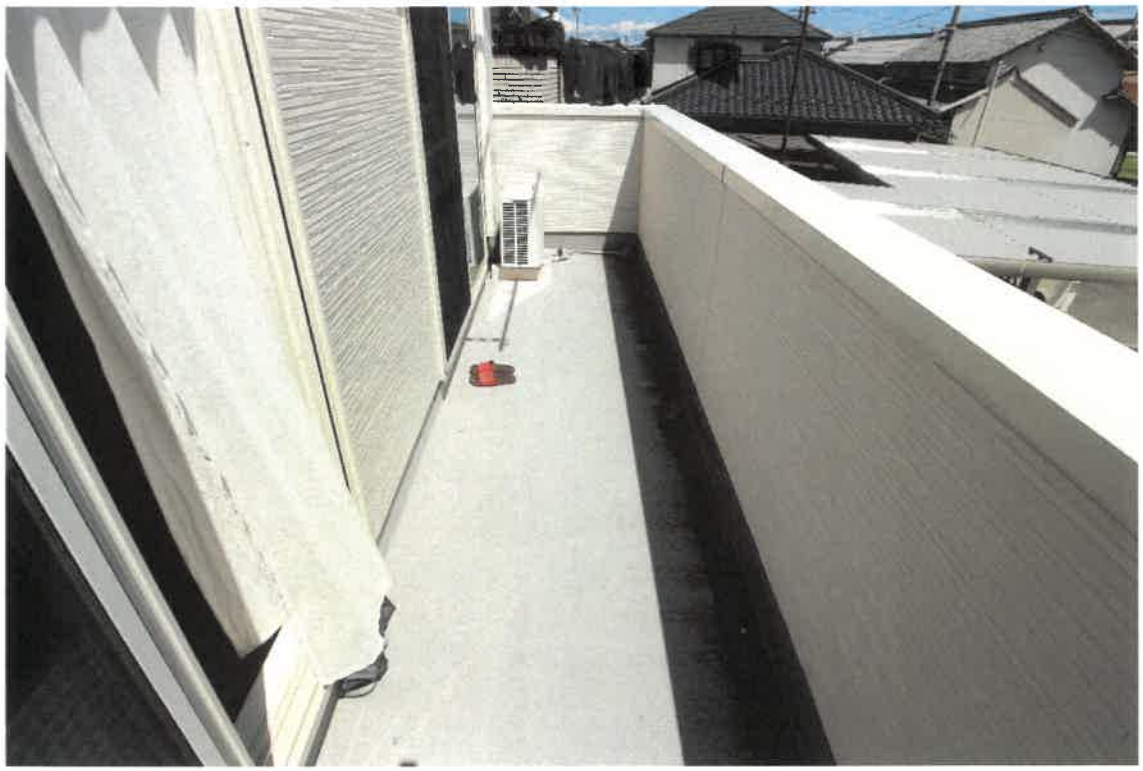
写真６　　物件２建物　　２階室内(洋室①)



写真７　　物件２建物　　２階室内(洋室②)



写真８　　物件２建物(バルコニー)



令和 8 年 (ケ) 第 120 号
令和 8 年 6 月 1 日 受 理
令和 8 年 6 月 10 日 現地調査
令和 8 年 6 月 11 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

松原 一隆 印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 18,950,000 円	
内　訳　価　格	
物件 １ （ 土 地 ）	金　4,960,000 円
物件 ２ （ 建 物 ）	金　13,990,000 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 地番 地目 地積	北名古屋市六ツ師南屋敷 ７１９番１ 宅地 230.16 平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北名古屋市六ツ師南屋敷　７１９番地１ ７１９番１ 居宅 木造スレートぶき２階建 １階 52.99 平方メートル ２階 46.37 平方メートル	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

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	名鉄犬山線「徳重・名古屋芸大」駅　東方　道路距離　約 2,100m 市内巡回バス「六ツ師宮西」停留所　北東方　道路距離　約 250m ※停留所は令和8年7月27日から利用可能予定 （附属資料１「位置図」　参照）	
付近の状況	一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 無指定 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 建築基準法第22条区域、特定都市河川流域（新川流域） 航空法水平表面TP+59m、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　230.16㎡ 間口　（南側）約 8.3m 、奥行 約 24.6m 形状　ほぼ整形地、中間画地	
接面道路の状況	南側　現況幅員　約 3.2m　舗装市道に概ね等高にて接面 （建築基準法第42条2項 要セットバック）	
土地の利用状況等	物件１は物件２建物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　あり ガス配管　あり 下水道　なし（個別浄化槽を利用）	
土壌汚染の可能性の調査	登記記録、過去の住宅地図（昭和45年、58年、平成7年）等の資料から、本件土地は個人宅の敷地等として利用されており、土壌汚染の蓋然性は低いが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	・北名古屋市備付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水浸水想定区域に該当する。 ・本件土地の南側にカーポートが設置されている。	

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　2　年　4　月　7　日 新築 経過年数　約　6　年 経済的残存耐用年数　約 19 年
仕　　様	構　　造　木造 屋　　根　スレートぶき 外　　壁　サイディング 等 内　　壁　ビニールクロス 等 天　　井　ビニールクロス、ボード 等 床　　フローリング、畳 等 設　　備　電気、水道、個別浄化槽、オール電化 その他　ＩＨクッキングヒーター、自動食器洗い乾燥機、浴室乾燥暖房機、２４時間換気システム、自然冷媒ヒートポンプ給湯機
床面積（現況）	現況床面積は、登記数量とほぼ同じであると判断され、増築等はなされていないものと推測される。
現況用途等	階　　層　２階建 現況用途　居宅 間取り　３ＬＤＫ＋Ｎ＋ＷＩＣ＋ＳＣＬ 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	現況調査報告書の記載のとおり
特記事項	・室内の汚損の程度は経年相応で、概ね良好であるが使用、経年による破損、汚れ等が見られる。2階洋室②の北側壁、天井に穴があいている。 また、1階ＬＤＫの北側壁のクロスに損傷が見られる。

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	73,100	1.04	230.16	0.90	15,750,000

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　北名古屋－8

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
77,500円/㎡	×	100.0 /100	×	100/ 106	×	100/ 100	＝	73,100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 ： 方位南向き（＋6.0）を考慮した。
◇ 地 域 格 差 ： 環境条件格差等は概ね同等と判断した。

イ　個 別 格 差 ： 方位南向き（＋6.0）、セットバック（－2.0）を考慮した。
1.06（方位）× 0.98（セットバック）＝ 1.04（個別格差）

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	187,000	99.36	0.61	11,330,000

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19年/（経済的残存耐用年数19年＋経過年数6年）}]×（1－観察減価等20%）＝ 0.61

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	15,750,000	0.55	法定地上権	8,660,000

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	15,750,000	-8,660,000		1.0	0.7	4,960,000
2	11,330,000	+8,660,000	0	1.0	0.7	13,990,000
一括価格（合計）						18,950,000

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　　北名古屋-8

所在	：	愛知県北名古屋市六ツ師中屋敷６１０番４
価格	：	77,500円/㎡
位置	：	名鉄犬山線「徳重・名古屋芸大」駅 の東方約 2,200m（道路距離）
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	165㎡
供給処理施設	：	水道、ガス
接面街路	：	南側 3.0m市道に接面
用途指定等	：	第一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、農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

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　写真

以　上

附属資料１

位　置　図


受命不動産
公示地
北名古屋-8
市内巡回バス「六ツ師宮西」停留所
北名古屋市
北名古屋市
大山寺
徳重・名古屋芸大
西春
名鉄犬山線
1:20,000
国土地理院
地理院地図（淡色地図）を加工して作成

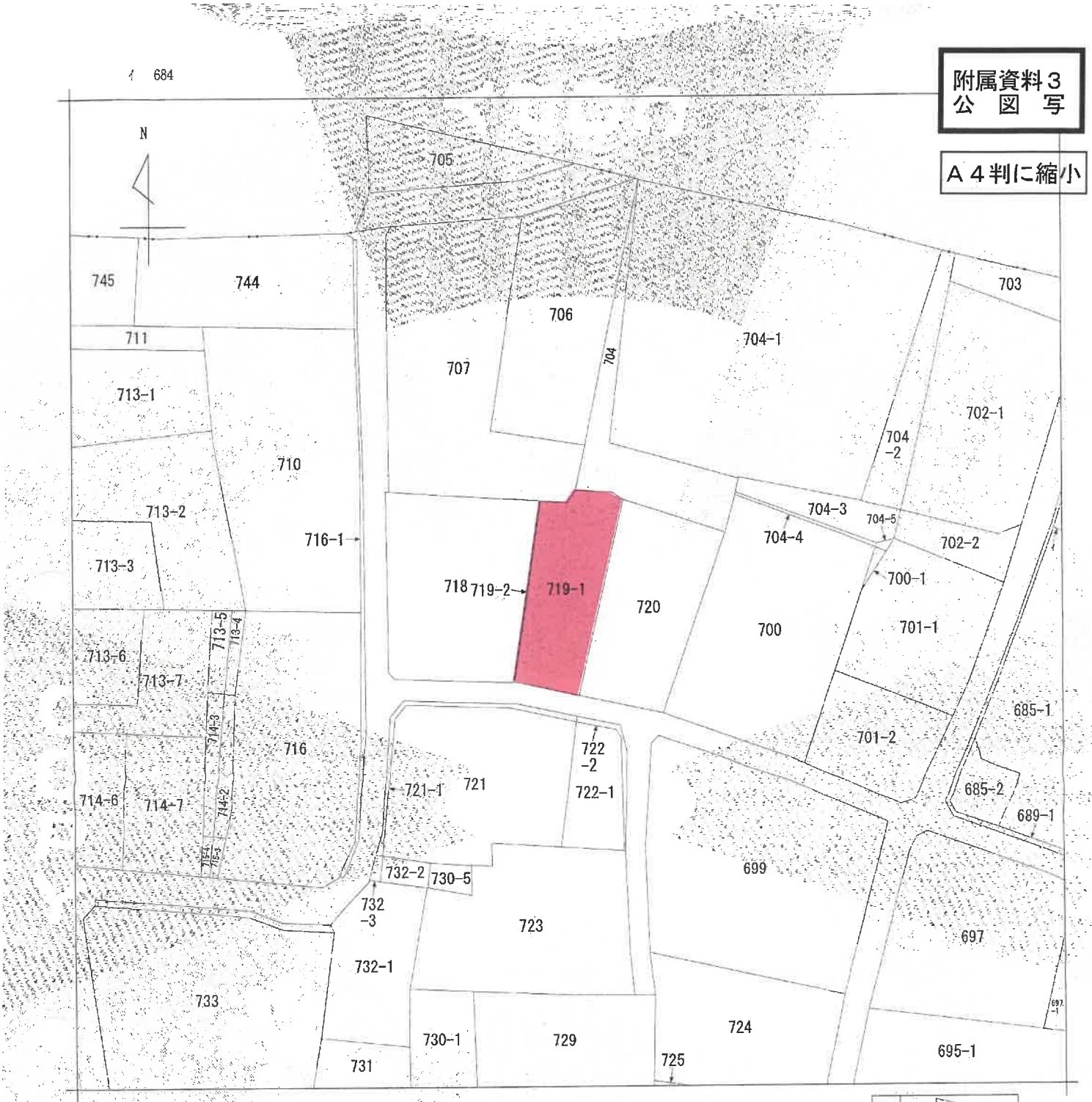
附属資料２

付近案内図


古屋市
城ノ屋敷
屋形
六ツ師
△7.7
受命不動産
中屋敷
南屋敷
町田
7.9
体育館
能田
合瀬川
木津用水
△7.0
片場
1:7,500
国土地理院
地理院地図（淡色地図）を加工して作成

附属資料３
公　図　写

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。

地番区域見出	六ツ師南屋敷

請求部分	所在	北名古屋市六ツ師南屋敷				地番	719番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他
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。

（名古屋法務局管轄）

令和7年12月8日

名古屋法務局春日井支局

登記官

地図整理番号：M59520

(1/1)

登記年月日：平成31年1月15日

土地所在図
地積測量図

地番	719－1・719－2
土地の所在	北名古屋市六ツ師南屋敷

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7年12月8日
名古屋法務局春日井支局
登記官

座標求積表

地番	Ⓐ 719－1			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
K8	623.156	623.017	-22.654	-14113.[illegible]
K9	600.077	618.279	-25.155	-15582.[illegible]
K1	598.001	626.339	22.841	14180.[illegible]
K4	622.718	633.225	25.304	15823.[illegible]
K5	623.305	631.954	1.515	957.[illegible]
K6	624.233	627.224	-0.574	-360.[illegible]
K7	622.731	626.269	-1.077	-674.[illegible]
		倍面積		460.323387
		面積		230.1616785
		地積		230.16 ㎡

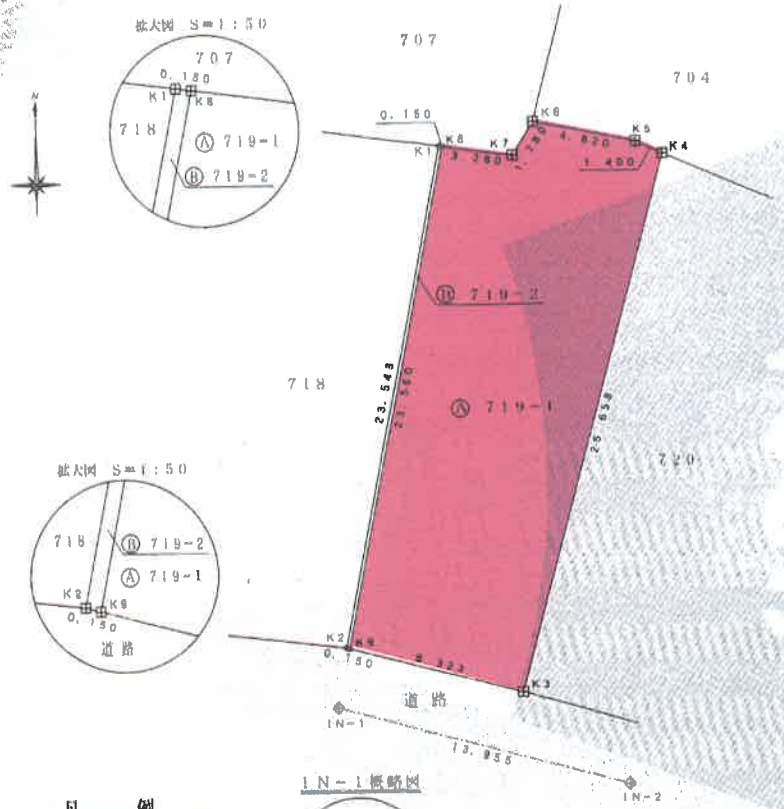
地番	Ⓑ 719－2			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
K1	623.176	622.868	-23.042	-14352.124456
K2	600.114	618.134	-23.099	-14276.277266
K9	600.077	618.279	23.042	14248.364715
K8	623.156	623.017	23.099	14391.069683
		倍面積		7.052579
		面積		3.5263895
		地積		3.52 ㎡

小計 233.6880180

測量の年月日 平成３０年１２月２０日

座標リスト

点名	標識	X	Y
1N－1	側溝に刻み	597.355	617.705
1N－2	側溝に刻み	593.690	631.173



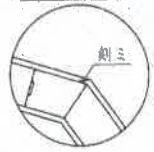
凡例

記号	境界標の種別
□	石杭
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
▽	金属プレート
⊕	金属鋲
⊙	刻み
○	計算点

1N－1概略図



1N－2概略図



（会員専用）

作成者	[redacted]	縮尺	1／

申請人	[redacted]	縮尺	

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

附属資料４
地積測量図写

A４縦に縮小

地図整理番号：M59519

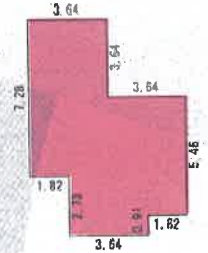
登記年月日：令和2年4月27日

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7年12月8日
名古屋法務局春日井支局
登記官

家屋番号	719－1
建物の所在	北名古屋市六ツ師南屋敷719番地1

建物図面
各階平面図

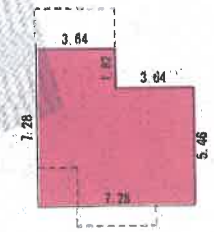
1階



求積表

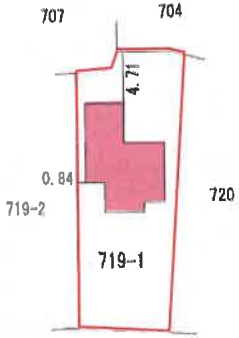
3.64 × 7.28	=	26.4992
1.82 × 5.46	=	9.9372
1.82 × 2.73	=	4.9686
1.82 × 6.37	=	11.5934
合計		52.9984
床面積		52.99㎡

2階



求積表

3.64 × 7.28	=	26.4992
3.64 × 5.46	=	19.8744
合計		46.3736
床面積		46.37㎡



単位メートル

作成者 [redacted]

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

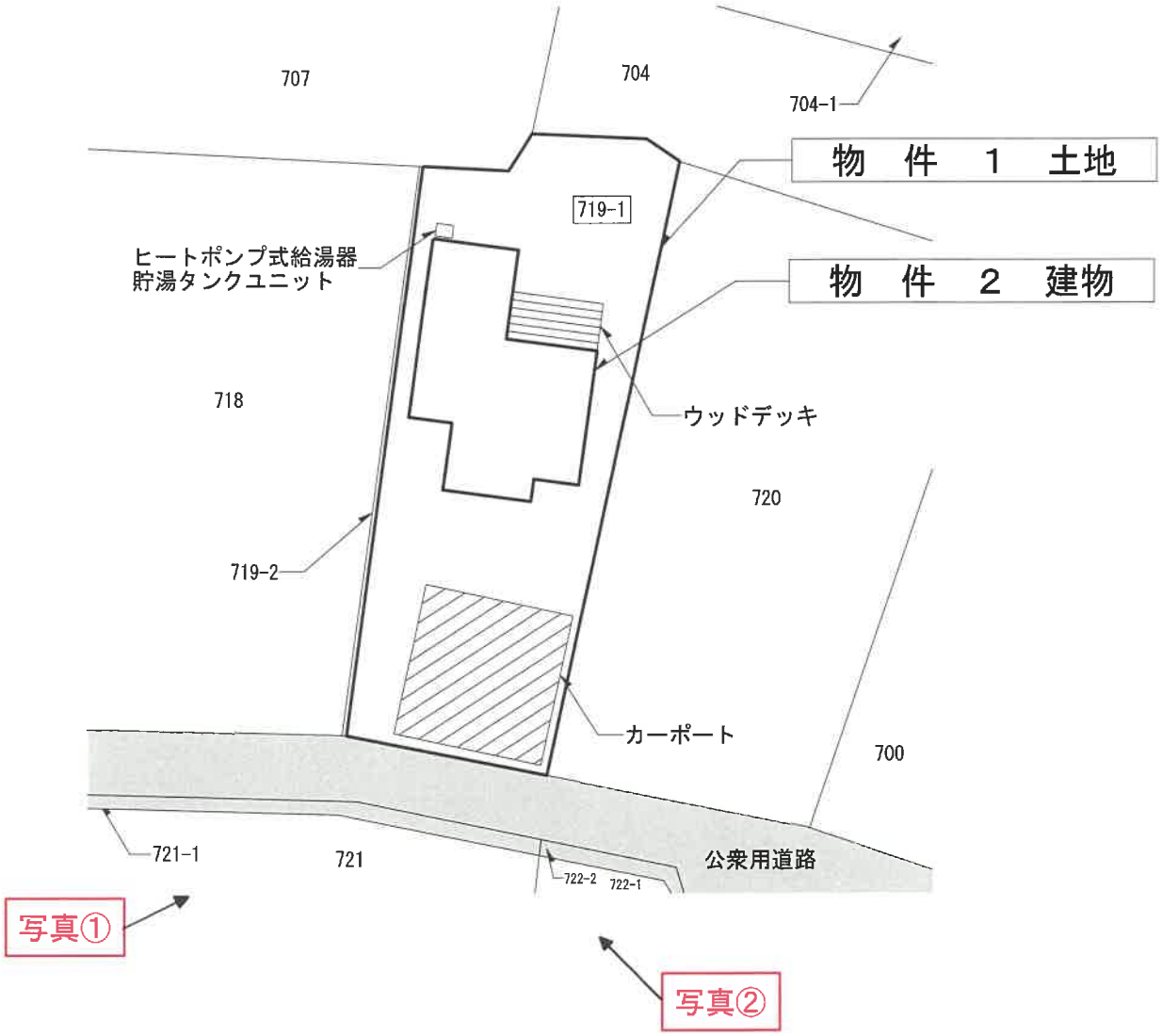
A4判に縮小

附属資料 5
建物図面・各階平面図写

地図整理番号：M59518

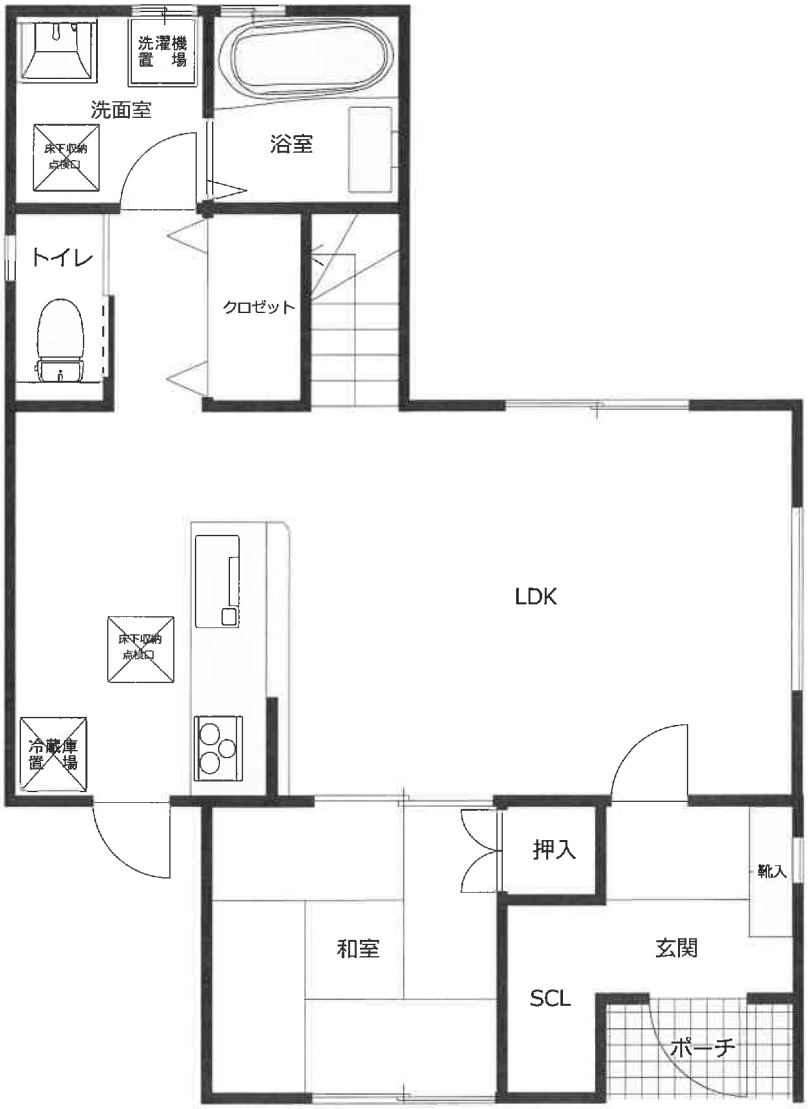
附属資料６

土地建物配置図（概略）



附属資料７

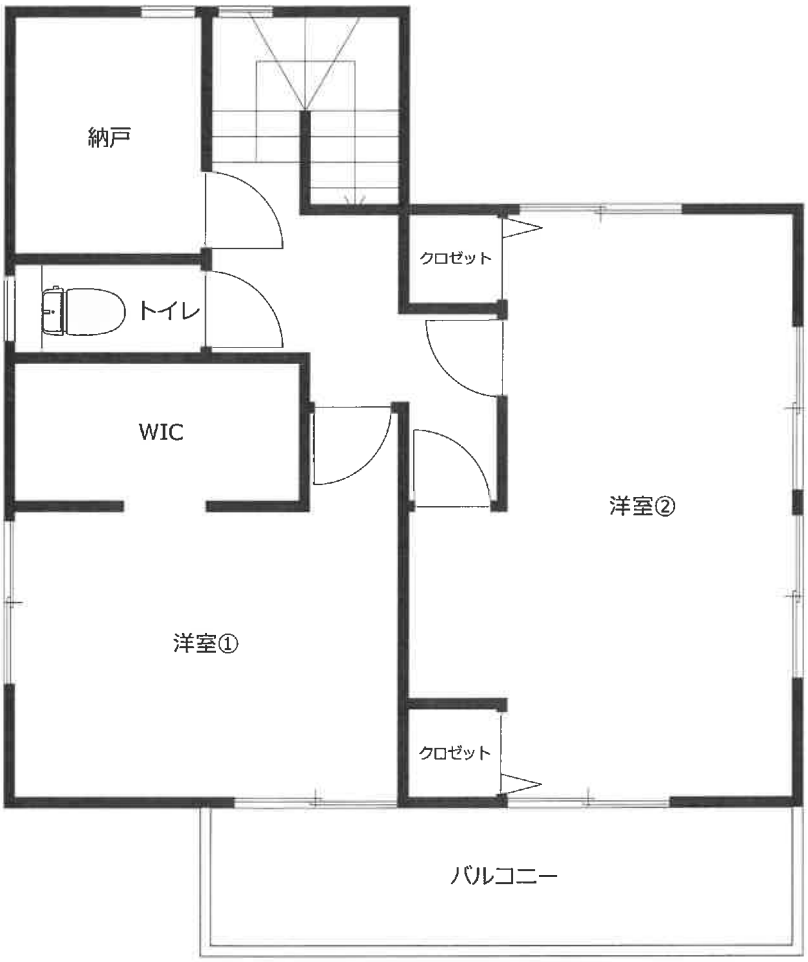
建物間取図（概略）



１　階

附属資料７

建物間取図（概略）



２ 階

附属資料８

写　真



写真①



写真②