

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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

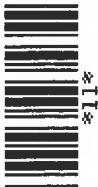
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 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 12 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 2 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 27 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	4, 870, 000 3, 896, 000	一括	974, 000	59, 714	15, 463
1	2, 020, 000				
2	2, 850, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市南区元桜田町四丁目 | | |
| | 地 番 | 63番5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 57.12平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区元桜田町四丁目 63番地5 | | |
| | 家屋 番号 | 63番5の2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 38.80平方メートル | |
| | | 2階 | 38.80平方メートル | |
| | | 3階 | 38.80平方メートル | |



物件明細書

令和 8年 9月30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 | 名古屋市南区元桜田町四丁目 | |
| | 地 番 | 63番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 57.12平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区元桜田町四丁目 63番地5 | |
| | 家屋 番号 | 63番5の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 38.80平方メートル |
| | | 2階 | 38.80平方メートル |
| | | 3階 | 38.80平方メートル |



令和 8 年(ㄥ)第 100 号

令和 8 年 4 月 27 日受理

令和 8 年 5 月 27 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 | 名古屋市南区元桜田町四丁目 | | |
| | 地 番 | 6 3 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 5 7 . 1 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区元桜田町四丁目 6 3 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 5 の 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 3 8 . 8 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 8 . 8 0 平方メートル | |
| | | 3 階 | 3 8 . 8 0 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（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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等			
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等		

(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2年10月新築の鉄骨造陸屋根3階建の居宅であるが、北側にある差し掛けに破損箇所、2階北側のベランダの床の表面材は大きく剥離している（添付の写真⑧参照）、玄関ドアのガラスが割られている（添付の写真⑨参照）、トイレのドアのノブがないほか、建物内には、壁や天井等に汚れや変色がある等の傷み・汚損が目についた。
- 3 物件1土地にある樹木の枝は北側道路や東側隣地に大きく越境していたほか、東側ブロック塀は、樹木が大きくなった影響等で破損しており、同ブロック塀及びその上にあるフェンスは、破損し、東側隣地側へ倒れかかっていた。
- 3 物件1土地付近に存し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土地に関する法令上の制限や土壌汚染の可能性の有無等については、評価人の評価書参照
- 5 物件2建物の電気・ガス・水道は停止しており、郵便受には郵便物が溜まり、建物内は物が大量に散乱しており（添付の写真③～⑥参照）、現在、同建物で人が生活している様子は窺われない。
前記の事情から、物件2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。
なお、所有者は記録上他所が現住所とされているが、同所からは既に退去していることが明らかになっている。
- 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28日 (火) 15 : 00－15 : 10	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観)
R8年4月28日 (火) 16 : 00－16 : 10	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R8年5月7日 (木)	郵 便	物件所在地の債務者会社宛に事務連絡文書送付 (「あて所に尋ねあたりません」で返送)
R8年5月11日 (月)	郵 便	物件所在地の所有者宛に現況調査日連絡書及び照会文書送付 (「あて所に尋ねあたりません」で返送)
R8年5月21日 (木) 12 : 00－12 : 45	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

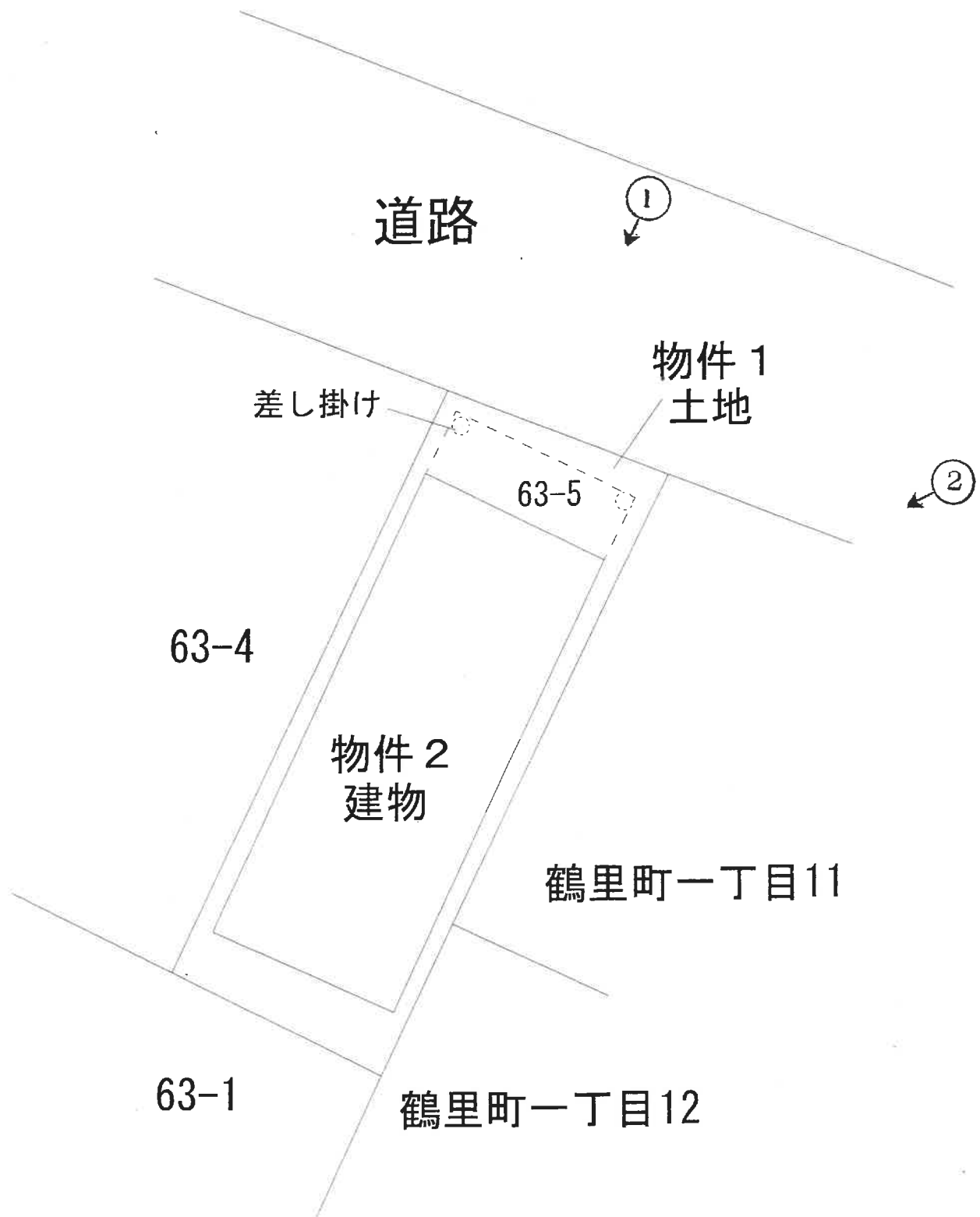
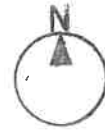
(特記事項)

☒ 令和 8 年 5 月 2 1 日
対象物件は, 全戸不在のため, 立会人を立ち会わせて立ち入った (解錠業者同行)。

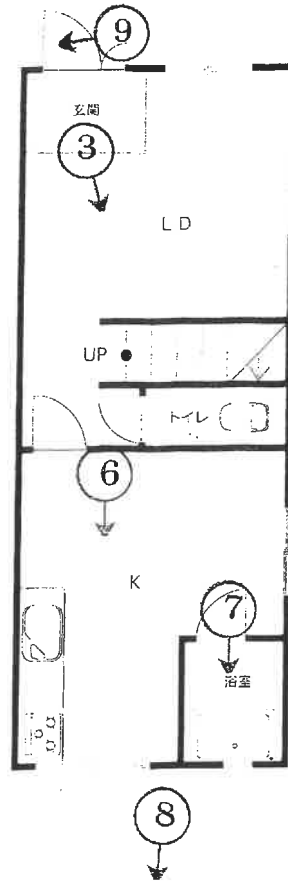
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

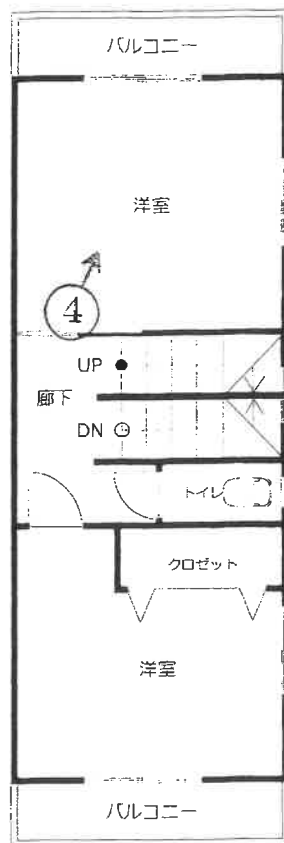
土地建物位置関係図（概略）



間取図（概略）



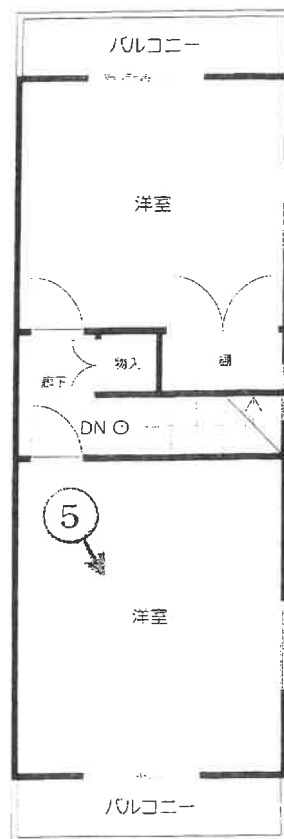
1 階



2 階

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図（概略）



3 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

(北方より撮影)



②

同上

(北東より撮影)



(9 枚目)

③

L D



④

洋室（2階北側）



（10枚目）

⑤

洋室（3階南側）



⑥

キッチン



⑦

浴室



⑧

バルコニー（2階北側）の床の状況



⑨

玄関ドアのガラスの状況



令和8年（ケ）第 100 号
令和8年4月30日 受 理
令和8年5月21日 現地調査
令和8年6月16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		4, 8 7 0, 0 0 0	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2, 0 2 0, 0 0 0	円
物件2（建物）	金	2, 8 5 0, 0 0 0	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 地目 地積	名古屋市南区元桜田町四丁目 63番5 宅地 57.12平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市南区元桜田町四丁目63番地5 63番5の2 居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 38.80平方メートル 2階 38.80平方メートル 3階 38.80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	地下鉄桜通線「鶴里」駅 南方道路距離約100m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、低層の共同住宅等が見られる住宅地域。	
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 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、居住誘導区域内、 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 57.12 m ² 間口 約 4.8 m、 奥行 約 12.5 m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、北側で幅員約5.4mの舗装市道とほぼ等高に接面。 接面道路は建築基準法第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の土地の北側は市道、西側は一般住宅、東側は駐車場、南側は店 舗である。	
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	
土壌汚染の可 能性の調査	過去の住宅地図（昭和34年以降）の地歴によれば、本件建物の建築以 前は、一般住宅等であったことが確認される。また、名古屋市地域環対 策課における聴取内容によると、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が、本件土地は、土壌汚染 対策法における要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当しない。	

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。 ・敷地内の樹木の枝が市道及び東側隣地に大きく越境している。 ・東側隣地との境界付近に設置されたフェンスの一部が破損していた。
---------	---

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2年10月30日新築	
	経過年数	約	36 年
	経済的残存耐用年数	約	0 年
仕 様	構 造	鉄骨造3階建	
	屋 根	陸屋根	
	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	4LDK（付属資料「建物間取図（概略）」参照）	
品 等	普通		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	「現況調査報告書の記載のとおり」		
特 記 事 項	・キッチン、風呂、トイレ等の設備が古く、機能性に難がある。 ・全体的に老朽化が進んでおり、各所で破損、傷、汚れがみられる。 ・玄関ドアのガラスが割れている。 ・入り口付近の差し掛け屋根が割れている。 ・3階北側のバルコニーの一部が崩れている。 ・すべての部屋に生活用品等が大量に残置されており、床の状態は不明。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等が使用されている可能性があるので、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/㎡)	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	192,000	0.81	57.12	0.90	7,990,000

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－16

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $190,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 192,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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：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：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	200,000	116.40	0.03	700,000

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3%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	7,990,000	0.55	法定地上権	4,390,000

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±イ)－ウ}×エ× オ
1	7,990,000	-4,390,000		0.7	0.8	2,020,000
2	700,000	+4,390,000	0	0.7	0.8	2,850,000
一括価格（合計）						4,870,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 築年数が古く、各所に破損があることや、室内に大量の生活用品が残置されているなど、維持管理の状態がかなり劣るため、居住を可能とするために相当の費用及び期間が必要になるものと判断し、上記の通り市場性修正率を査定した。

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 (名古屋南－16)

所 在 : 名古屋市南区中江二丁目503番

価 格 : 190,000円/㎡

位 置 : 地下鉄桜通線「鶴里」駅の北東方道路距離約390m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 169㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北側幅員5.4m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、低層の共同住宅等が見られる住宅地域

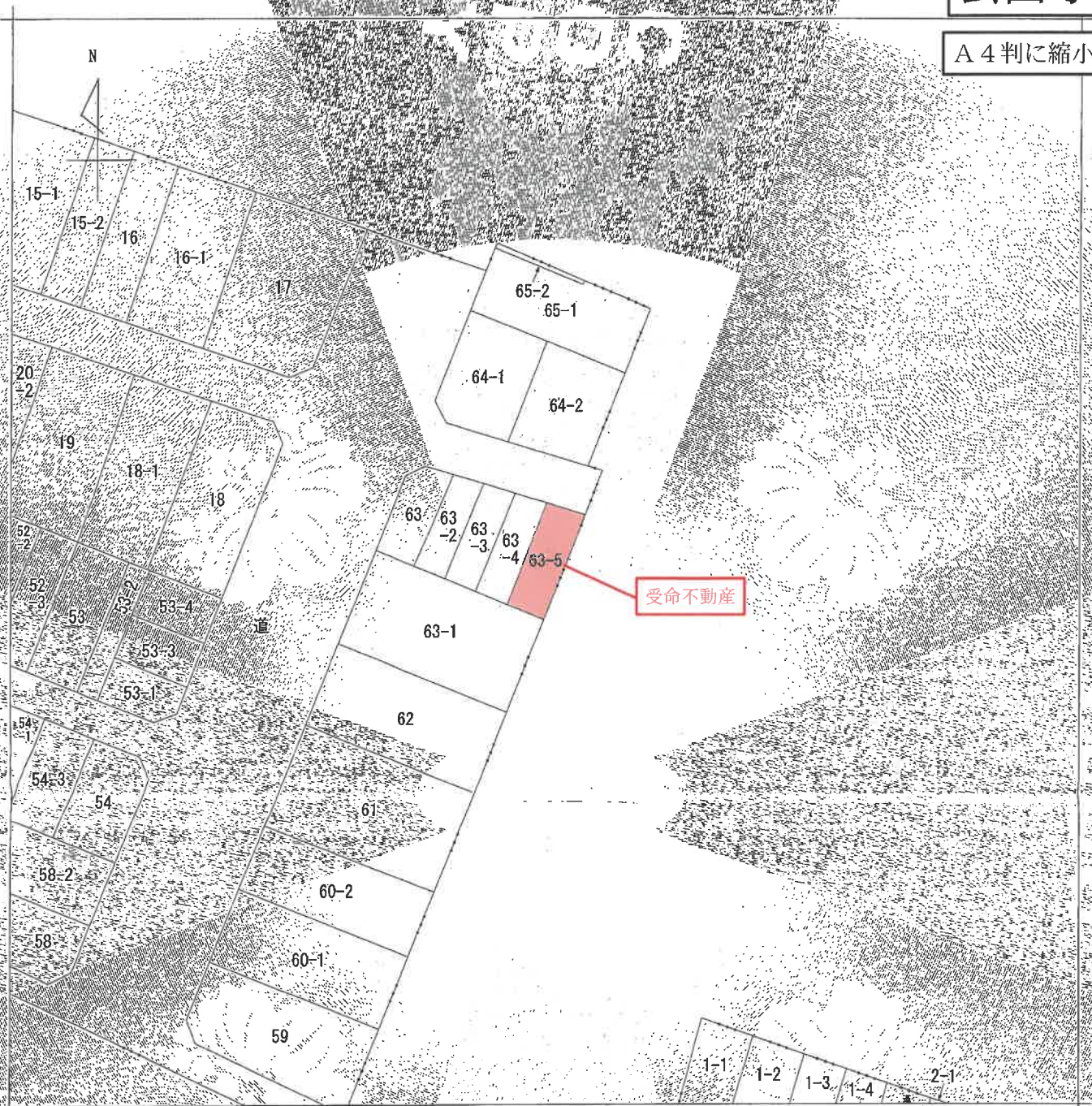
第7 附属資料

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

附 属 資 料







(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	所在	名古屋市南区元桜田町四丁目			地番	63番5		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる区画		
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図	

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)

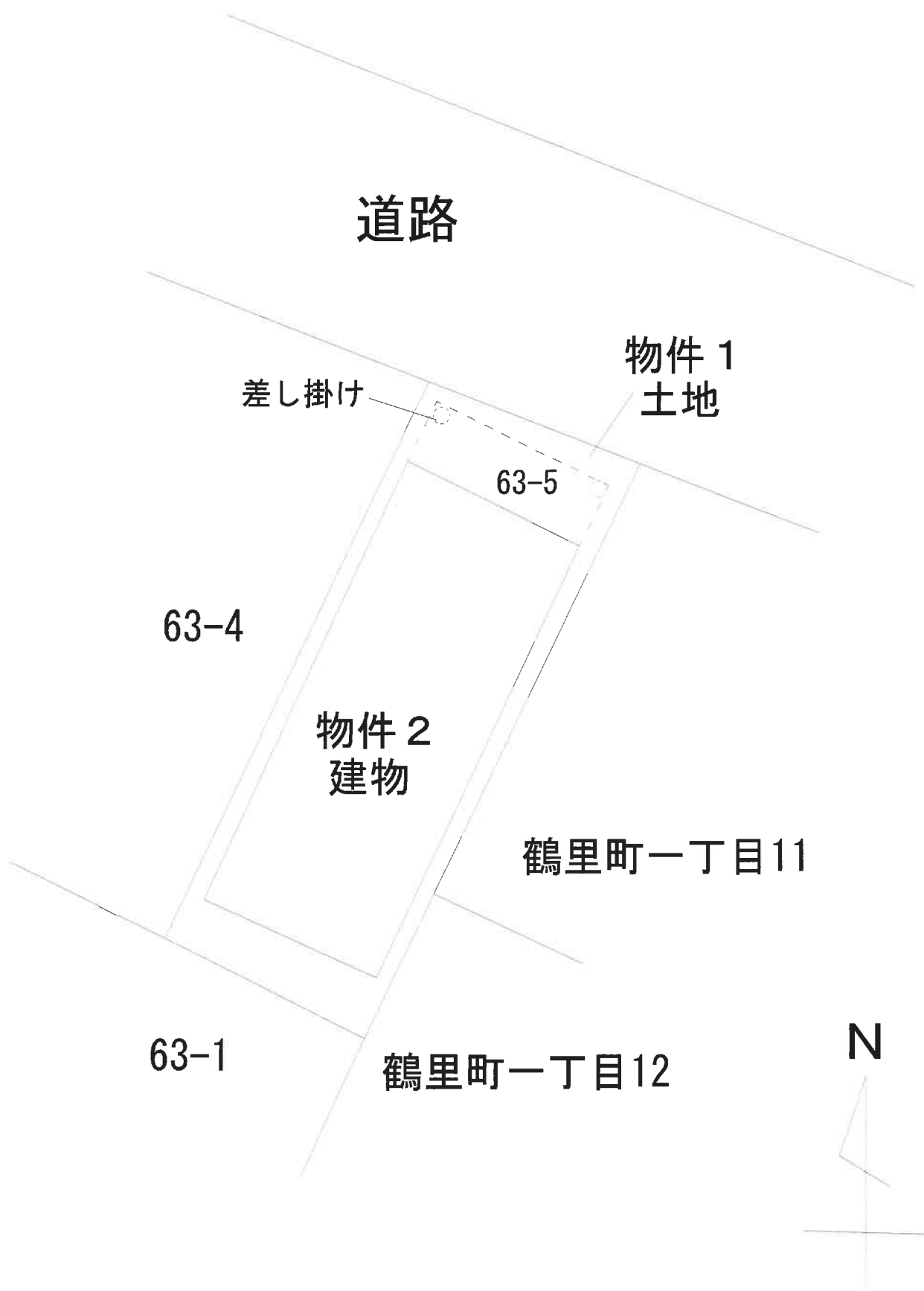
令和8年2月9日

名古屋法務局

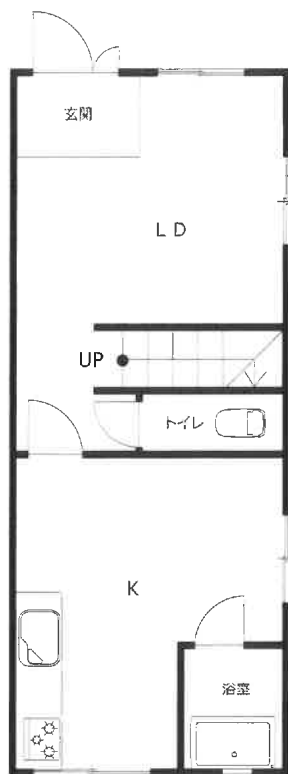
登記官



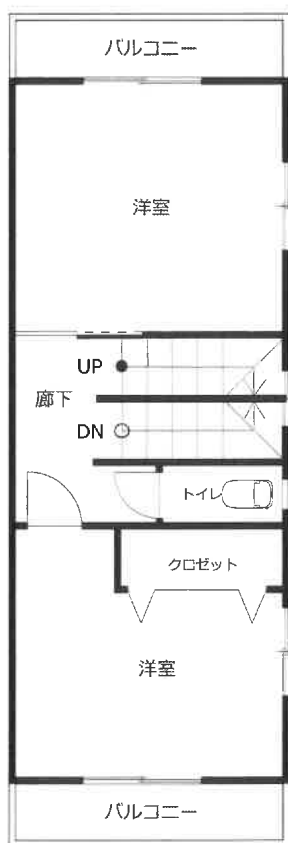
土地建物配置図
(概略)



建物間取図
(概略)



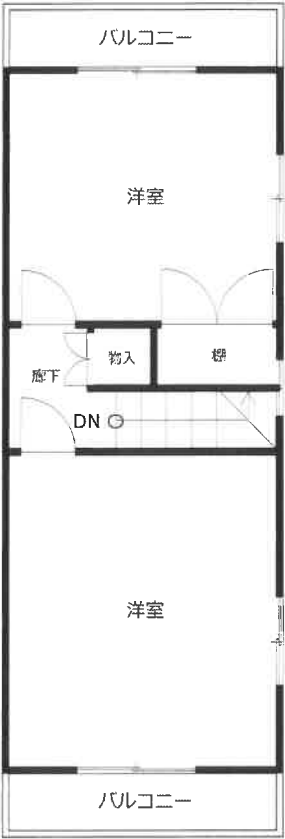
1 階



2 階



建物間取図
(概略)



3 階



現況写真

