

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月29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 7年 8月13日から 令和 7年 8月20日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 8月27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 7年 9月10日 午前10時30分 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3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 7年 7月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市港区名港一丁目
地 番 9 1 2 番
地 目 宅地
地 積 1 3 4 . 1 6 平方メートル
- 2 所 在 名古屋市港区名港一丁目 9 1 2 番地
家屋 番号 9 1 2 番
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3 9 . 6 6 平方メートル
(現況)
種 類 居宅
構 造 木造瓦・セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 約86.9平方メートル
2階 約54.4平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

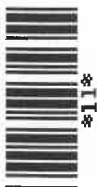
なし

《 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 名古屋市港区名港一丁目
 地 番 9 1 2 番
 地 目 宅地
 地 積 1 3 4. 1 6 平方メートル

- 2 所 在 名古屋市港区名港一丁目 9 1 2 番地
 家屋 番号 9 1 2 番
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 3 9. 6 6 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 約86. 9平方メートル
 2階 約54. 4平方メートル



令和 7 年(ケ)第 37 号

令和 7 年 3 月 26 日受理

令和 7 年 4 月23 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

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市港区名港一丁目
地 番 912番
地 目 宅地
地 積 134.16平方メートル

共有者 持分6分の3
共有者 持分6分の1
共有者 持分6分の1
共有者 持分6分の1

2 所 在 名古屋市港区名港一丁目 912番地
家屋 番号 912番
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 39.66平方メートル

共有者 持分6分の3
共有者 持分6分の1
共有者 持分6分の1
共有者 持分6分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市港区名港一丁目9-19		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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（共有）者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地に下記建物を所有（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が異なる ☒ 種類：居宅 ☒ 構造：木造瓦・セメント瓦ぶき2階建 ☒ 床面積：1階約86.9平方メートル、2階約54.4平方メートル		
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（共有）者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居（空き家）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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Bの成年後見人	1 物件1, 2土地建物(以下「本件物件」という。)の前所有者AはBの夫で、既に亡くなっています。 2 本件物件の所有(共有)者CはABの長男, Dは次男, Eは長女です。 3 物件2建物はAB夫婦が住んでいましたが、現在は空き家で、第三者に貸している部分也没有ありません。 4 物件2建物は、登記記録上の種類は「店舗」となっていますが、ずいぶん前から、同建物はAB夫婦の居宅として使用されていました。 5 本件物件で事件・事故が起きたことはありません。

執行官の意見
1 本件物件の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1土地は概ね北側が道路に接する概ね長方形の形状の土地で、同土地上に物件2建物が建てられている。なお、同土地のその余の敷地部分は庭地であるが、同庭地に自動車等を乗り入れることはできないから、同土地に駐車・駐輪場所はない。 2 物件2建物の占有状況については、関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。なお、同建物について第三者が占有する徴表は認められなかった。 3 物件2建物の状況については、同建物は固定資産税(家屋)評価額等証明書によると昭和20年に建築されたものであると思われる。その後、その時期は定かではないが、未登記の増築が行われ、現在の構造になっているものであると思われるが、いずれの部分も経年による劣化の程度は激しく、その状態は不良であると思料する。 4 物件2建物の未登記増築については、現認した状況から、同建物の旧建物部分を取り壊されることなく増築が行われているものと思料され、同増築部分は物件2建物とは別個独立の存在は有せず、同建物の構成部分となっているものと思料する。 5 物件2建物(未登記増築部分)和室(4.5畳)には仏壇が供えられている。 6 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は存在せず、境界標も確認できなかったが、物件2建物の概ね西側及び東側は、それぞれの隣家と密接する状態で建てられていること並びにその他現認した状況から、特に争いは生じていないものと思料する。 7 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月2日(水) 9:00-9:10 16:10-16:20	名古屋法務局 目的物件所在地	土地建物登記事項証明書申請 目的物件確認, 外観写真撮影
7年4月3日(木) 10:40-10:55	当庁	Bの成年後見人から事情聴取(電話)
7年4月16日(水) 13:50-14:45	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件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。

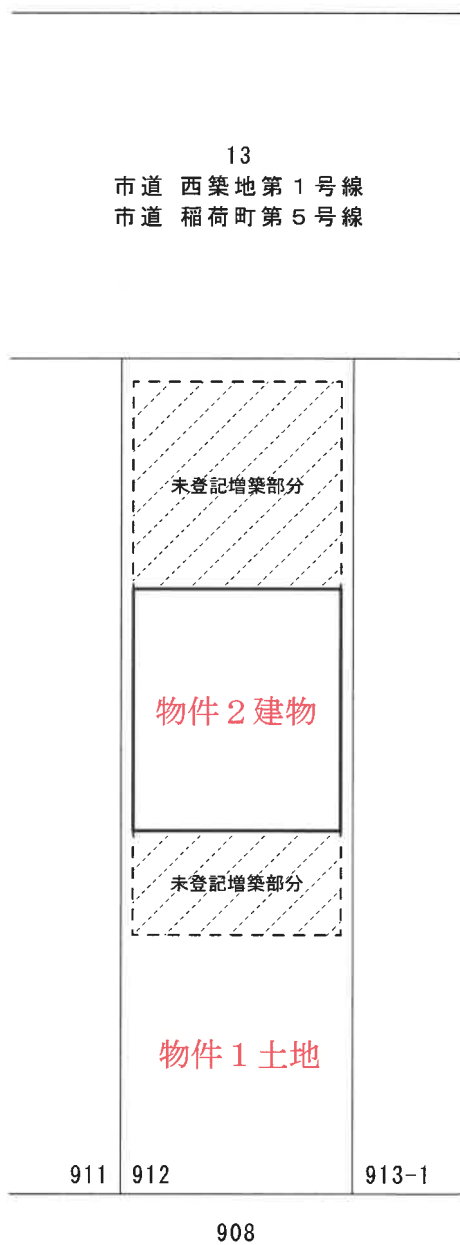
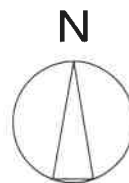
☒ 令和7年4月16日
物件2建物は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, Bの成年後見人から借用した鍵を用いて解錠し, 同建物内に立ち入った。

☐ 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

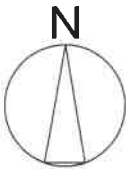
土地建物配置図（概略）



令和7年(ケ)第37号

(5 枚目)

建物間取図(概略)



物件 2 建物

1 階



2 階

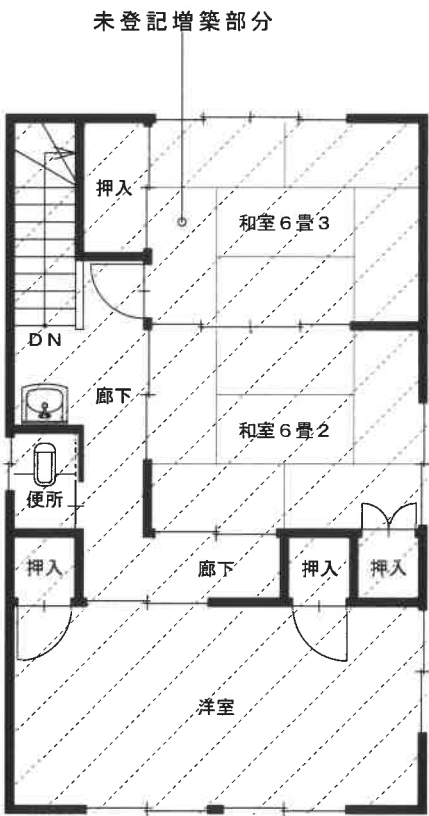


写真 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真 2

物件 2 建物(未登記増築部分)

1 階室内(土間)



写真 3

物件 2 建物

1 階室内(DK)



写真 4

物件 2 建物

1 階室内(和室 6 畳 1)



写真 5

物件 2 建物

1 階室内(浴室)



写真 6

物件 2 建物(未登記増築部分) 1 階室内(和室 4.5 畳)



写真 7

物件 2 建物(未登記増築部分) 2 階室内(和室 6 畳 3)



写真 8

物件 2 建物(未登記増築部分) 2 階室内(和室 6 畳 2)



A photograph of a cluttered room, likely a workshop or a storage area. The room has dark wood paneling on the walls and ceiling. A large window on the right side is covered with grey curtains, letting in bright light. In the background, there is a desk with a stereo system (two speakers and a central unit) and some papers. The floor is covered with various items, including a green mat, a blue mat, a white box, a yellow box, a green bag, and some tools. The overall impression is one of disarray and a space used for various activities.

A photograph of a cluttered room, likely a workshop or a storage area. The room has dark wood paneling on the walls and ceiling. A large window on the right side is covered with grey curtains, letting in bright light. In the background, there is a desk with a stereo system (two speakers and a central unit) and some papers. The floor is covered with various items, including a green mat, a blue mat, a white box, a yellow box, a green bag, and some tools. The overall impression is one of disarray and a space used for various activities.

A photograph of a cluttered room, likely a workshop or a storage area. The room has dark wood paneling on the walls and ceiling. A large window on the right side is covered with grey curtains, letting in bright light. In the background, there is a desk with a stereo system (two speakers and a central unit) and some papers. The floor is covered with various items, including a green mat, a blue mat, a white box, a yellow box, a green bag, and some tools. The overall impression is one of disarray and a space used for various activities.

令和 7 年 (ケ) 第 3 7 号
令和 7 年 3 月 3 1 日 受 理
令和 7 年 4 月 1 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 2 2 日 評 価

名古屋地方裁判所民事第 2 部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 哲太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,740,000 円
物件 2 (建物)	金 6,100,000 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	名古屋市港区名港一丁目 912番 宅地 134.16m ²	同左
2	所 家 種 構 床 面 積 在 番 号 類 造 造 面 積	名古屋市港区名港一丁目 912番地 912番 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 39.66m ²	種類：居宅 構造：木造瓦・セメント瓦葺2階建 床面積：約38.2m ² 未登記増築部分が存在しており、その部分を含めた床面積は特記事項に記載。その他は同左
番号	特記事項		
2	床面積：1階 約86.9m ² 2階 約54.4m ²		

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	地下鉄名港線「築地口」駅 南東方 道路距離約300m 最寄バス停 市バス 築地口停留所 徒歩約4～5分 (附属資料「付近案内図」参照)	
付近の状況	受命物件が属する地域は港区東部、国道154号線背後の、一般住宅、店舗併用住宅、アパート等が混在する地域である。上記のとおり最寄駅に近く、スーパー等の商業施設も徒歩圏内にあり、生活の利便性は港区内では概ね良好な地域と認められる。	
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 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 商業地域 80% 400% 準防火地域 緑化地域、駐車場整備地区、名古屋市臨海部防災区域第2種区域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内（要安全配慮区域）
画地条件	地積 134.16㎡ 間口 約6.1m、奥行約22.0m 形状 長方形	
接面道路の状況	北側で現況幅員約9.2mの舗装道路（市道西築地第1号線及び市道稲荷町第5号線（重複路線、接面側歩道あり））にほぼ等高に接する中間画地である。この道路は建築基準法第42条1項の道路として扱われている。	
土地の利用状況等	後記物件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	昭和44年、昭和54年及び昭和62年の住宅地図によれば、近くに土壌汚染をもたらすような工場は見られず、名古屋市役所によれば、受命物件敷地及び近隣一帯からは土壌汚染の報告はないとのことである。また、土地の全部事項証明書によれば、昭和48年の土地区画整理法による換地処分時から現在まで個人の所有であったことが確認された。	
特記事項	①港区役所によれば、平成12年の東海豪雨時及び平成20年の豪雨時に、周囲では特に被害はなかったとのことである。 ②東側及び西側隣接地は一般住宅の敷地、南側隣接地は事務所ビルの敷地として利用されている。 ③名古屋市備付けのハザードマップによると、内水氾濫の場合0.3m～0.5m未満の浸水が想定されるとのことである。	

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（固定資産税（家屋）評価額等証明書記載） 昭和20年月日不詳新築 経過年数 約80年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を大幅に経過しているものと判断される。
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・セメント瓦葺 外 壁 亜鉛鉄板等 内 壁 ビニールクロス、プリント合板、ジュラック壁等 天 井 ビニールクロス、化粧ボード、敷目板張り、竿縁天井等 床 フローリング、カーペット、畳等 設 備 水道、下水、都市ガス等 その他 特になし
床面積(現況)	1階の概測による床面積は約38.2㎡となる。また、1階部分（北側及び南側）と2階部分が増築されており（増築時期は不明）、建物全体として何度か改築、増築を繰り返してきたことが窺える。なお、未登記増築部分の面積は概測により1階：約48.7㎡、2階：約54.4㎡と求められた。そのため評価時現在の床面積は1階：約86.9㎡、2階：約54.4㎡となる。
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間 取 り 5DK＋土間 (附属資料5 間取図（概略）のとおり)
品 等	普通
保守管理の状 態	やや劣る
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	①物件2建物は既存部分、未登記増築部分共に経年による劣化の程度が著しく、そのまま利用することは困難と判断される。 ②物件2建物は物件1土地の接面道路ぎりぎりに建っているため、駐車・駐輪スペースはない。

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	139,000	0.98	134.16	0.90	16,450,000

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 名古屋港-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $154,000 \text{ 円/㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/112 = 139,000 \text{ 円/㎡}$
 (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: 地域内で概ね標準的な画地と判断

◇地域格差: 環境条件格差、行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差: 奥行長大0.98

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た減価率を△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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	170,000	141.3	0.02	480,000

ウ 現価率:

前記のとおり経済的耐用年数を経過していると判断されるため、残価率3%に観察減価及び中古建物による市場性減価△20%(0.8)を乗じた約2%をもって物件2建物の現価率とした。

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	16,450,000	0.55	法定地上権	9,050,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times$ オ
1	16,450,000	-9,050,000		0.80	0.80	4,740,000
2	480,000	+9,050,000	0	0.80	0.80	6,100,000
一括価格 (合計)						10,840,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件2建物は建築時からかなりの年月が経過しており、そのまま利用することは殆ど不可能と考えられること等を考慮して、上記のとおり市場性修正を要すると判断した。

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（名古屋港－15）

所 在：名古屋市港区港栄4丁目1421番1「港栄4－14－25」

価 格：154,000円／ m^2

位 置：地下鉄名港線「築地口」駅の西方道路距離約250m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：176 m^2

供給処理施設：水道、都市ガス、下水

接 面 街 路：北側幅員約9.1m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：一般住宅のほか、共同住宅等も見られる住宅地域

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 間取図（概略）
- 6 現況写真

以 上



地理院地図 付近案内図

GSI Maps





(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

名港1丁目

請求部	所在	名古屋市港区名港一丁目				地番	912番			
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	昭和48年10月20日			備付年月日(原図)	昭和48年10月20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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年1月29日

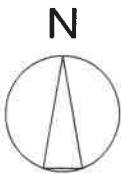
名古屋法務局

請求番号：22-1

登記官

(1/1)

土地建物配置図（概略）



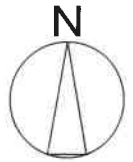
13

市道 西築地第1号線
市道 稻荷町第5号線

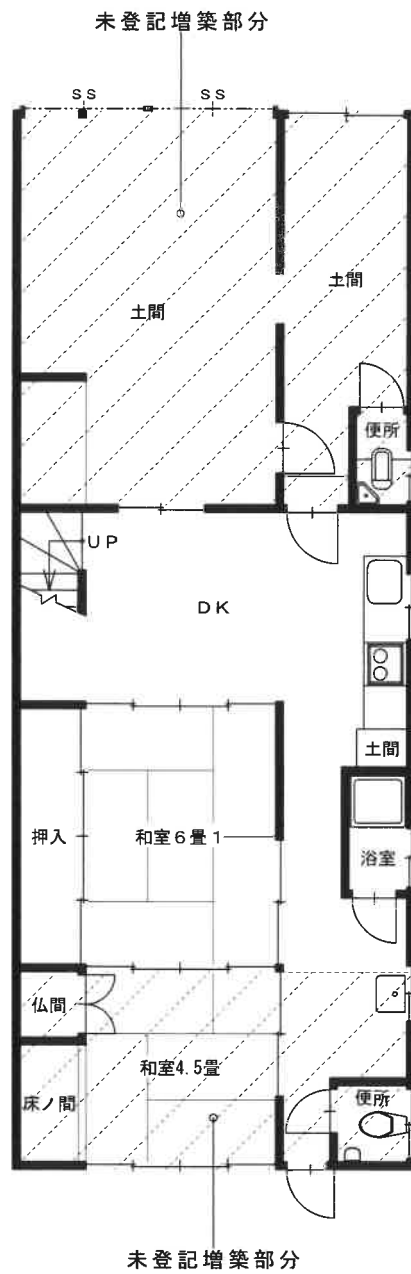


908

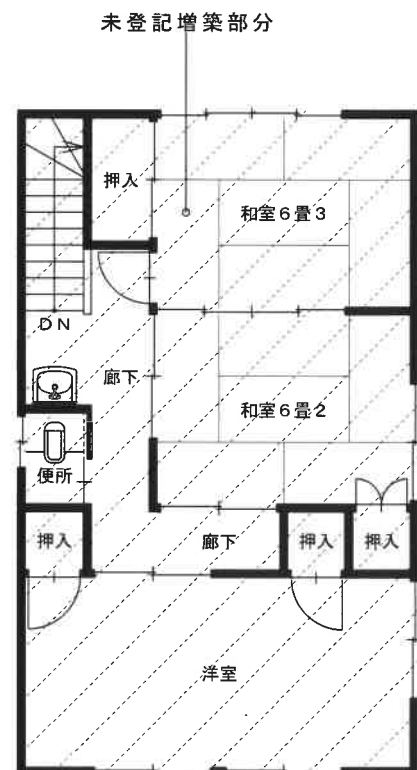
間 取 図 (概 略)



1 階



2 階



現況写真

物件(2)建物

未登記増築部分

未登記増築部分

①



物件(1)土地

未登記増築部分

未登記増築部分

②



物件(1)土地