

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16日
 名古屋地方裁判所民事第2部
 裁判所書記官 小久保 由希江

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10月 1日から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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 7年10月29日 午前10時30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 7年10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月22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 9月16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 名古屋市港区当知四丁目
地 番 2301番
地 目 宅地
地 積 853.52平方メートル
- 2 所 在 名古屋市港区当知四丁目 2301番地
家屋 番号 2301番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 263.12平方メートル
2階 92.64平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約277.12平方メートル
2階 約143.64平方メートル



物件明細書

令和 7年 6月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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

【物件番号1】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番2302番, 同2330番）への通行のため利用されている。

《 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 名古屋市港区当知四丁目
地 番 2301番
地 目 宅地
地 積 853.52平方メートル
- 2 所 在 名古屋市港区当知四丁目 2301番地
家屋 番号 2301番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 263.12平方メートル
2階 92.64平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約277.12平方メートル
2階 約143.64平方メートル



令和 7 年(ケ)第 11 号

令和 7 年 3 月 19 日受理

令和 7 年 4 月 28 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 名古屋市港区当知四丁目
地 番 2301番
地 目 宅地
地 積 853.52平方メートル

共有者 持分3分の1
共有者 持分3分の1
共有者 持分3分の1

2 所 在 名古屋市港区当知四丁目 2301番地
家屋 番号 2301番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 263.12平方メートル
2階 92.64平方メートル

共有者 持分3分の1
共有者 持分3分の1
共有者 持分3分の1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 申立人	<p>物件2建物は、亡父が使用していましたが、その後は誰も使用していません。</p> <p>物件2建物の1階廊下から東側は昭和50年代に増築しています。</p> <p>物件2建物の2階は、6年位前に洋室をリフォームしています。</p> <p>本日、調査のため物件2建物に立ち入ったところ、ガラスが割られる等されて空き巣に入られていることが分かりました。ガラスは、保険で修理するつもりです。</p> <p>1階土間付近は7、8年位前に改築しています。</p> <p>物件2建物に特に経年不相応な不具合はありません。</p> <p>隣地との間で土地の境界に争いはありません。</p> <p>敷地は、物件1土地だけでなく、南側と西側隣地も合わせて敷地として使用していましたので、どこまでが物件1土地かはよく分かりません。</p> <p>南西側にある建物（「件外建物1」という）の北側に張り出した物置が、物件1土地に越境しているかは、よく分かりません。</p>
■ A (相手方)	<p>私や申立人は、結婚するまでは物件2建物で暮らしていました。</p> <p>敷地内は雑草や木が生えたままになっていますが、私たち3人の相続人は遺産分割で争っているため、勝手に敷地や建物内には立ち入れないことになっています。</p> <p>西側隣地（2330番）は、前は畑として使っていました。</p>

(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、東側及び北側を道路に各面している。
- 2 物件2建物は、固定資産税(家屋)評価額等証明書によると昭和26年建築(平成28年増築)、昭和55年建築の木造瓦葺2階建の居宅であるが、1階北東側付近(土間。約14平方メートル)及び2階東側付近(小屋裏収納。約51平方メートル)が未登記増築されている(申立人らの陳述によれば、建築時期は、土間は7、8年前、小屋裏収納は昭和50年代ころ)。そのほか、申立人らによると、1階洗面・浴室付近を7、8年前、2階の洋室5(洗面含む)は、5年程前にリフォームされている、とのことである。
- 3 物件2建物には傷みや汚損が散見されたが、所々、リフォームや未登記増築されていることから、築年数を考慮すると、経年に比し、保存状態は良い方と思われた。
- 4 物件1土地付近に存した杭又は錐の状況、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)のとおりのもものと認めたが、付近は所有者が同一である南側隣地(2302番)や西側隣地(2330番)と一体で敷地等として使用されているため、同隣接地との間の境界は明確とはいえず、同境界を定めるには正式な測量等を要すると思われる(同敷地等は、フェンス等で囲まれているため、同隣地に立ち入るには東側門から入り物件1土地を通行する必要がある)。なお、件外建物1の北側部分の一部は、物件1土地に越境していると思われる(概測約10平方メートル。位置は、土地建物位置関係図(概略)参照)。
- 5 物件1土地にかかる法令上の制限や土壤汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 6 物件1土地は、放置されており、敷地内には雑草や樹木が生えたままの状態になっていた。
- 7 同2建物は、空き巣に入られた模様で、建物内は、1階未登記増築部分(土間)のドアや1階北側廊下のサッシは割られていて、建物内はタンスや棚等にあった物が床に散乱した状態となっていた。なお、和室4には仏壇がある。
- 8 前記の事情のほか、申立人及び相手方Aの各陳述及びその他物件2建物内の状況等から、同建物(居宅)は、現在、所有者(共有者3名)らが、空き家の状態で、占有しているものと認めた。
- 9 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。

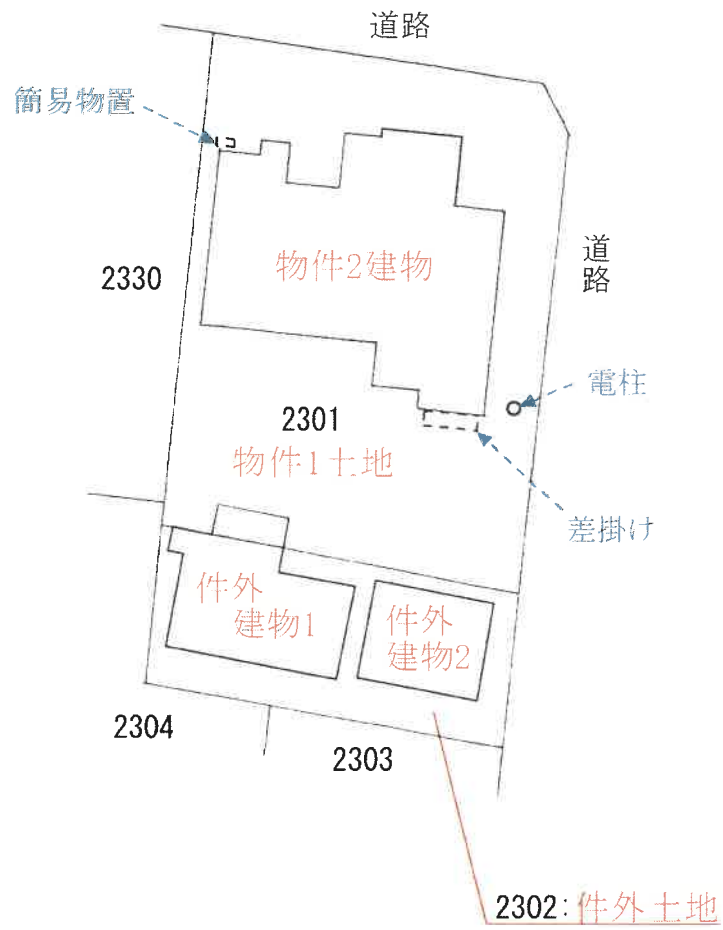
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

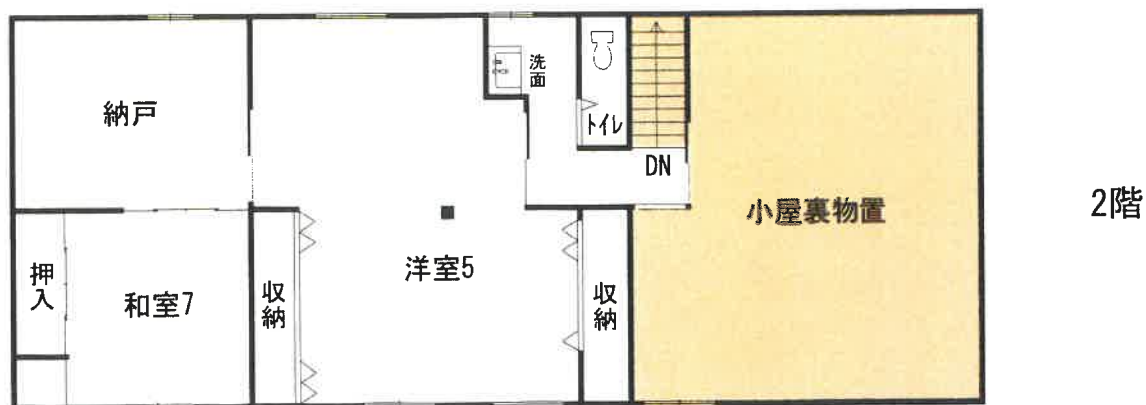
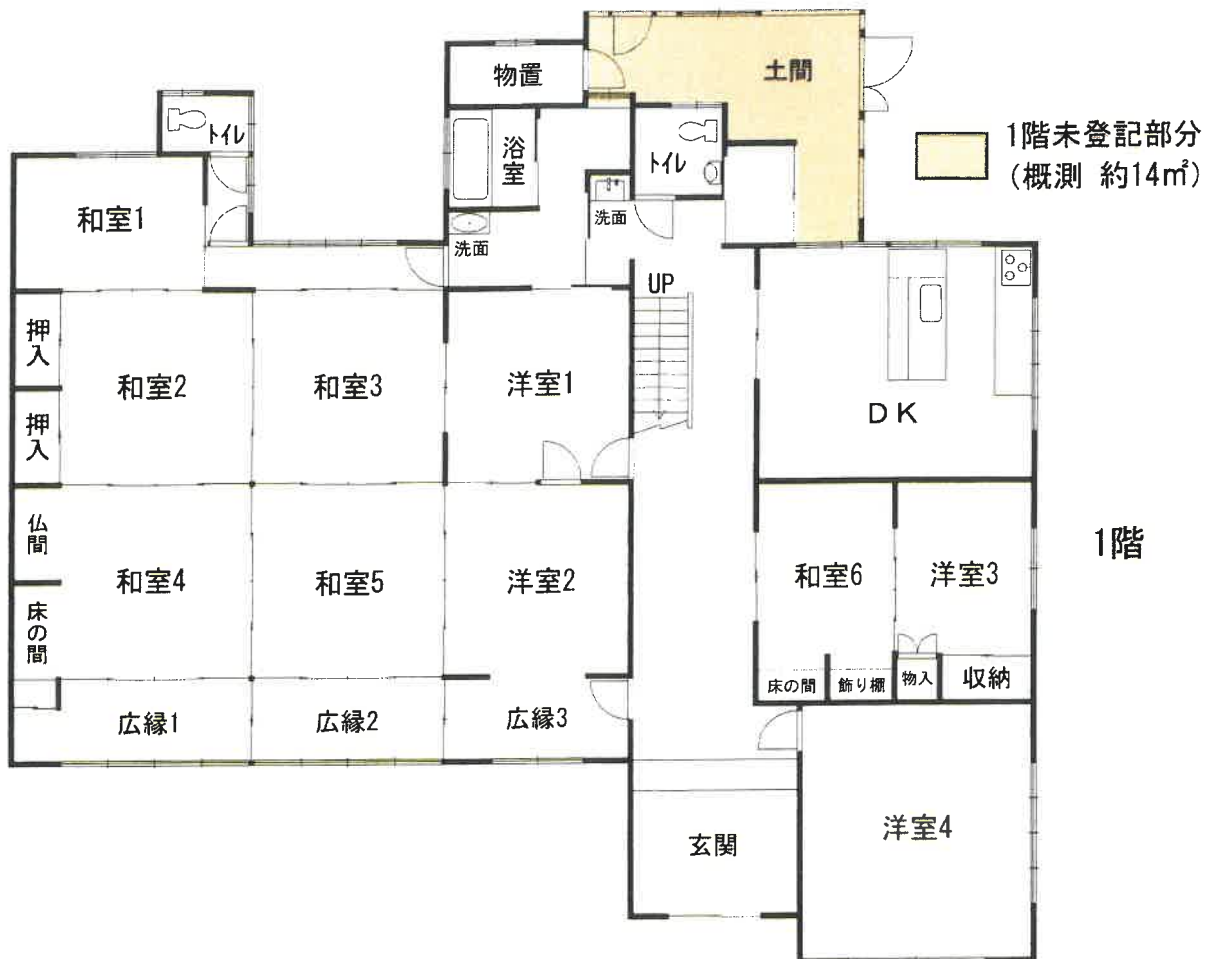
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年4月2日(水) 14:00-14:15	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観)
R7年4月14日(月) 10:00-10:10	電話	申立人に対し, 立入調査期日告知
R7年4月14日(月)	郵便	相手方A, Bに対し, 現況調査日連絡書送付
R7年4月19日(土) 13:30-15:30	物件所在地	物件1土地及び同2建物の立入調査, 写真撮影, 申立人及び相手方Aから聴取, 評価人同行
R7年4月21日(月) 16:00-16:10	名古屋法務局	物件1土地及び同2建物の公図, 建物図面及び隣地の登録事項全部証明書, 建物図面各取り寄せ
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月19日 対象物件は施錠されていることが予想されたため, 相手方Aの代理人が預かっている鍵を借用した上, 同鍵を使用して開錠の上立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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

物件1土地及び同2建物

(南東より撮影)



②

同上

(北東より撮影)



③

洋室4



④

洋室5



⑤

キッチン



⑥

浴室



(10枚目)

⑦

土間（未登記増築部分）



⑧

小屋裏収納（未登記増築部分）



(11枚目)

⑨

件外土地,件外建物 1, 2, 物件1土地及び同2建物の状況

(南東より撮影)



⑩

物件1土地,同2建物及び西側隣地(2330番)の状況

(北西より撮影)



西側隣地(2330番)

(12枚目)

令和7年(ケ)第11号
令和7年3月24日受理
令和7年4月19日現地調査
令和7年5月26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

小林 純

第1 評価額

一 括 価 格	
金 43,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 21,020,000 円
物件2 (建物)	金 22,050,000 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 地番 地目 地積	名古屋市港区当知四丁目 2301番 宅地 853.52平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市港区当知四丁目 2301番地 2301番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 263.12平方メートル 2階 92.64平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
2	物件2建物には、1階北東側の土間部分に約14㎡、2階東側の小屋裏物置部分に約51㎡の未登記部分が存在する。		

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	あおなみ線「港北」駅 西方 道路距離約2.1km 名古屋市営バス「明德橋」停留所 南西方 道路距離約140m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後に、一般住宅、共同住宅、小工場等が混在する地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 大規模集客施設制限地区、絶対高31m高度地区 緑化地域、第3種臨海部防災区域 宅地造成等工事規制区域、津波災害警戒区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内（要安全配慮区域）
画地条件	地積 853.52m ² 間口 約33m、奥行 約25m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、東側で幅員約8mの舗装市道に等高～約0.7m高く、北側で幅員約5.4mの舗装市道に約0.5～0.7m高く接面している(いずれも建築基準法第42条1項)。	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 本件土地の東側及び北側は市道、西側は未利用地等、南側は物置等である。	
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	土壌汚染の可能性について、過去の住宅地図を昭和35年まで遡って調査した結果、旧来から住宅、倉庫等の敷地として利用され、現在の利用状況に至っているものと推定されるが確定はできない。 土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる有害物質を含むかは不明である。	
特記事項	本件土地上の物件2建物の南東側に差し掛け及び電柱が、北西側に簡易物置が、それぞれ設置されている。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特記事項

本件土地の形状及び範囲等は、概ね公図のとおりであると認められるが、本件土地は南側隣地（2302番）及び西側隣地（2330番）と一体で利用されているため、両隣地との境界は明確とはいえず、正確な境界の確定には測量等が必要となる可能性を有する。

本件土地の南側隣地（2302番）に存する以下の件外建物1の北側の一部が、本件土地に越境している模様である。なお、越境は概測によると約10㎡程度と推定されるが、確定はできない。

< 件外建物1（登記上の表記） >

- ・ 所在：名古屋市港区当知4丁目2302番地
- ・ 家屋番号：2302番の1
- ・ 種類・構造：物置・木造瓦葺2階建
- ・ 床面積：1階 65.86㎡（未登記部分が存在する模様）
2階 42.36㎡

なお、本件土地と一体で利用されている南側隣地（2302番）には、上記件外建物1のほか、以下の件外建物2が存している。

< 件外建物2（登記上の表記） >

- ・ 所在：名古屋市港区当知4丁目2302番地
- ・ 家屋番号：2302番の2
- ・ 種類・構造：物置・木造瓦葺平家建
- ・ 床面積：56.73㎡

本件土地の地中の状況は不明である。したがって、供給処理施設（水道・ガス・下水）に関する本件土地内部の配管状況についても、管を上記の件外建物1及び件外建物2（土地建物配置図参照）と共有している等の可能性があるが、詳細は不明であるため注意が必要である（問合せ先：名古屋市上下水道局西部営業センター、東邦ガス株式会社）。

名古屋市浸水実績図によると、平成12年の東海豪雨及び平成20年8月末豪雨の浸水区域に該当している模様であり、詳細については確認を要する。

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	<p>建築年月日（登記記載）昭和55年10月31日増築 （固定資産税評価額等証明書記載）</p> <p>昭和26年新築、昭和55年・平成28年増築</p> <p>経過年数 約74年</p> <p>経済的残存耐用年数 約0年</p>
仕 様	<p>構造 木造2階建</p> <p>屋根 瓦葺</p> <p>外壁 鋼板、タイル貼等</p> <p>内壁 クロス、合板等</p> <p>天井 クロス、合板、あらかし等</p> <p>床 フローリング、畳、コンクリート等</p> <p>設備 水道、都市ガス、下水等</p> <p>その他 -</p>
床面積（現況）	<p>1階 約277.12㎡</p> <p>2階 約143.64㎡</p> <p>合計 約420.76㎡</p>
現況用途等	<p>現況用途 居宅</p> <p>間取り 12DK+納戸+小屋裏物置 （附属資料6 建物間取図のとおり）</p>
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	<p>本件建物は建築後約74年が経過しており、概ね経年相当の汚損等が認められた。なお、本件建物は空き巣に入られた模様であり、1階北東側の土間や1階北側の廊下の窓ガラスが割られ、建物内はタンスや棚等にあった物が床に散乱した状態となっていた。したがって、床や壁等を目視で確認できない箇所も多かった。</p> <p>関係人によると、1階洗面・浴室付近を7、8年前に、2階洋室5及び洗面付近を5、6年前にリフォームしているとのことである。</p> <p>本件建物には、1階北東側の土間部分に約14㎡、2階東側の小屋裏物置部分に約51㎡、それぞれ未登記部分が存在する。同小屋裏物置部分の天井はあらかしの状態であり、天井高は概測で1～2.8m程度であった。 なお、床面積の確定には測量等が必要となる可能性を有する。</p>

特記事項	<p>2階和室7及び納戸の天井は、屋根の勾配に沿った形状となっており、天井高は概測で1.6～2m程度であった。</p> <p>本件建物の設備等の不具合についての詳細は不明である。</p> <p>築年数から推測すると、本件建物は新耐震基準に適合していない可能性を有するほか、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。なお、詳細については専門家の調査が必要である。</p>
------	--

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	100,000	0.76	853.52	0.90	58,380,000

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-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 95,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.5/100 & \times 100/98 & \times 100/97 & = 100,000\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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 × 規模 0.98 = 0.98

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位(東向) 1.03 × 角地 1.05 × 規模 0.70 = 0.76

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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	170,000	約420.76	0.02	1,430,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}74\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02$$

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	58,380,000	0.50	法定地上権	29,190,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等割合については、物件2建物の物件1土地に係る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

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	58,380,000	-29,190,000		0.90	0.80	21,020,000
2	1,430,000	+29,190,000	0	0.90	0.80	22,050,000
一括価格 (合計)						43,070,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件土地上に件外建物1の一部が越境している模様であること等を考慮して、市場性減価を10%と判定した。

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（名古屋港-13）

所 在：名古屋市港区当知4丁目1810番
価 格：95,000円／m²
位 置：あおなみ線「港北」駅の南西方道路距離約2.4km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：271m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側幅員8.0m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：一般住宅を中心に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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

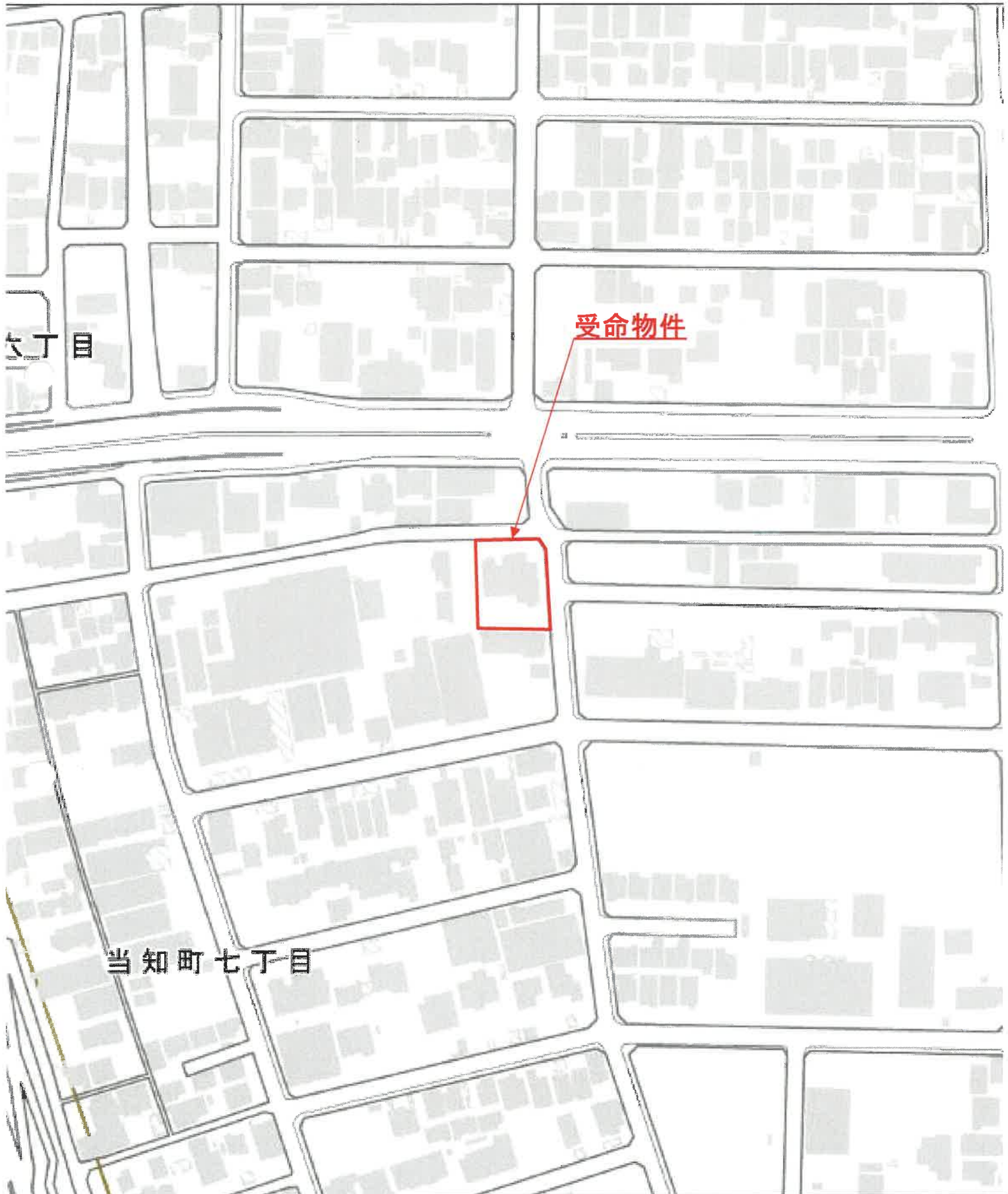
位置図

S=1/30000



付近案内図

S = 1/2000





-29810.080 (座標値種別：図上測定)

(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	名古屋市港区当知四丁目		地番	2301番			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月		備付年月日(原図)	昭和57年6月21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6年12月23日

名古屋法務局

整理番号：H77514-3

登記官



登記年月日：昭和55年12月18日

各階平面図 3231114

家屋番号

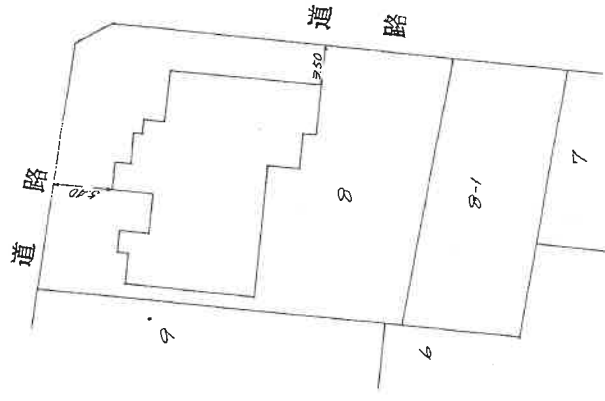
230/

建築物図面 1/2 面

建物の所在

名古屋市中区当知町寺用水西15番地1
現址 名古屋市中区当知町寺用水西15番地2番

名古屋市港区当知四丁目230/番地



A4判に縮小

55.12.18

作成者

(昭和55年12月18日作成)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

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。

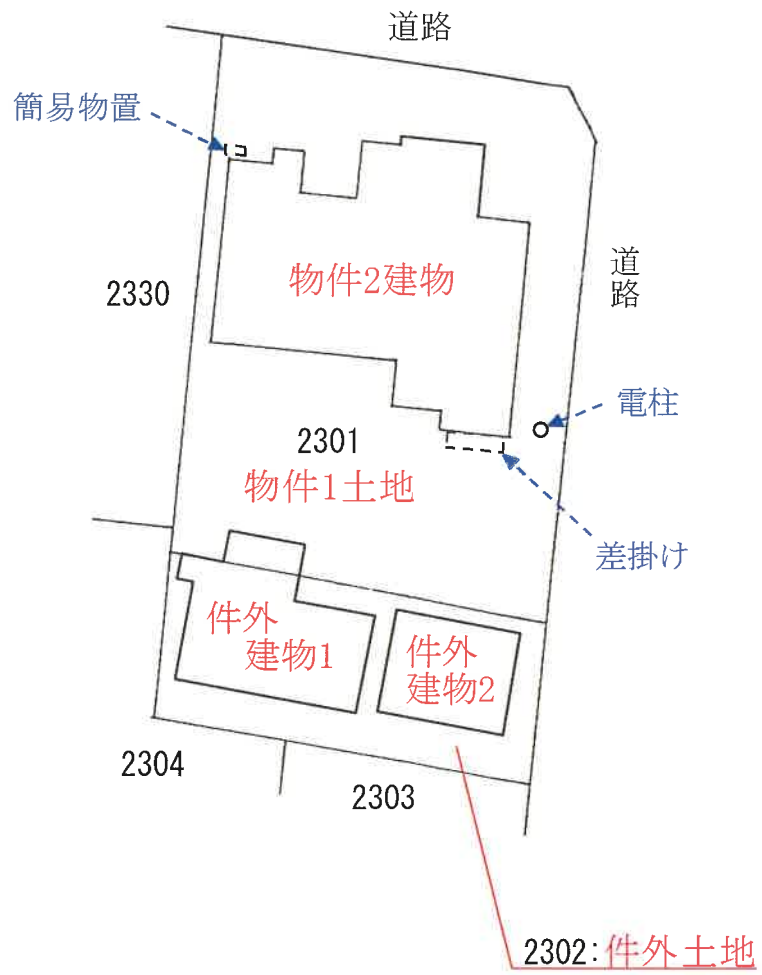
(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和6年12月23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)



物件2建物

①



件外建物1

件外建物2

物件2建物

②

