

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 6月 24日から 令和 8年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 8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 7月 22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 7月 15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 15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 6月 9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 | 名古屋市西区児玉三丁目 |
| | 地 番 | 3 2 1 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 2 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市西区児玉三丁目 3 2 1 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 2 1 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造ステンレス鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4. 7 8平方メートル
2階 7 9. 2 4平方メートル
3階 7 4. 4 7平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 23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 | 名古屋市西区児玉三丁目 |
| | 地 番 | 3 2 1 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 2 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市西区児玉三丁目 3 2 1 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 2 1 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造ステンレス鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4. 7 8平方メートル |
| | | 2階 7 9. 2 4平方メートル |
| | | 3階 7 4. 4 7平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 6 号

令和 8 年 2 月 16 日受理

令和 8 年 3 月 19 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 | 名古屋市西区児玉三丁目 |
| | 地 番 | 3211番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市西区児玉三丁目 3211番地 |
| | 家屋 番号 | 3211番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造ステンレス鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.78平方メートル
2階 79.24平方メートル
3階 74.47平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A(債務者兼所有者)	<p>1 物件2建物は、私と娘が住んでおり、第三者に貸している部分はなく、同建物内で犬や猫等も飼っていません。</p> <p>2 物件2建物では、市の上下水道を使用しており、ガスは都市ガスです。</p> <p>3 物件2建物に雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合な箇所はありません。</p> <p>4 私は個人でパーソナルジムを営んでいますので、物件2建物を取得した際に1階をパーソナルジムで使用するための部屋にリフォームしましたが、2、3階は取得時のままです。</p> <p>5 物件1土地は、境界で問題になったことはありませんが、境界標を見たことはありません。</p>

執行官の意見
<p>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。</p> <p>2 物件1土地は概ね北側が道路に接する概ね長方形の土地で、同土地に物件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駐車場と庭地である。</p> <p>3 物件2建物の占有状況は、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。</p> <p>4 物件2建物の状況については、同建物は築35年を経過する建物であり、壁に穴が開いていたり、床材の変色、壁紙クロスの汚れ、縮みによる亀裂、落書き等、経年に相当する劣化等箇所が多く認められる。なお、1階部分はAが同建物を取得した平成31年にリフォームされていると思われるため、クロス等は比較的新しいが、サッシや建具等は古い。</p> <p>5 物件1土地の境界については、現認した状況及び関係人の陳述から特に争いは生じていないものと思料する。また、同土地を現地において概測したところ、その面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。</p> <p>6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。</p>

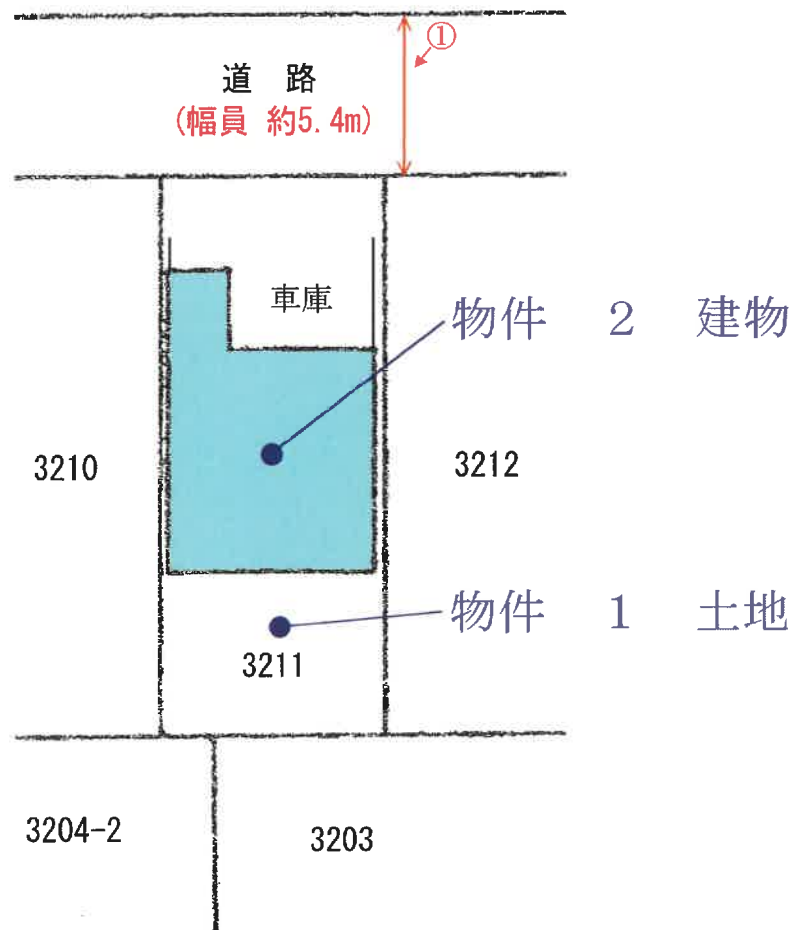
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月17日(火) 9:00-9:10	名古屋法務局 当庁	土地建物登記事項証明書, 公図, 地積測量図, 他図面申請 Aに通知書送付
8年3月3日(火) 17:20-17:30	目的物件所在地	目的物件確認, 物件1土地調査, 外観写真撮影
8年3月16日(月) 10:00-10:50	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, Aから事情聴取(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月16日 物件2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。適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 物件 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建物内に立ち入った。</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> <p><input type="checkbox"/></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

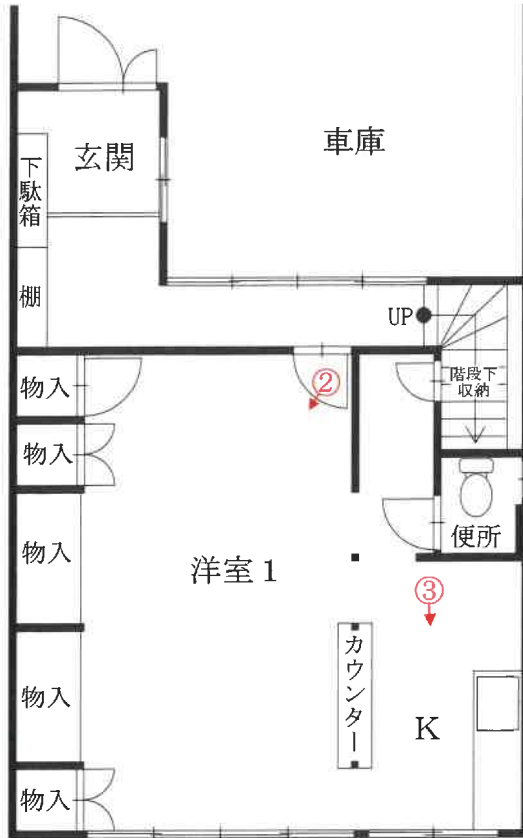
土地建物配置図(概略)

1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



S = 約 1 / 250

建物間取図(概略)



1階



2階

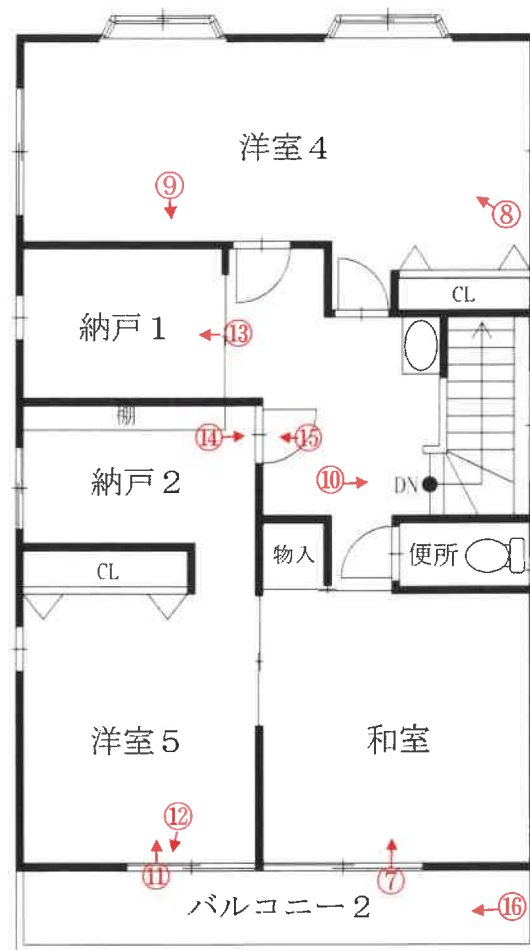


S=約1/100

令和8年(ケ)第6号
←○写真撮影位置・方向

(6 枚目)

建物間取図(概略)



3階

S=約1/100

写真1

物件2建物



物件1土地

道路

写真2

物件2建物

1階室内(洋室1)



写真3

物件2建物

1階室内(K)



写真4

物件2建物

2階室内(LDK)



写真5

物件2建物

2階室内(浴室)



写真6

物件2建物

2階室内(洋室3)



写真7

物件2建物

3階室内(和室)



写真8

物件2建物

3階室内(洋室4)



写真 9

物件 2 建物

3 階室内(洋室 4 の壁の穴)

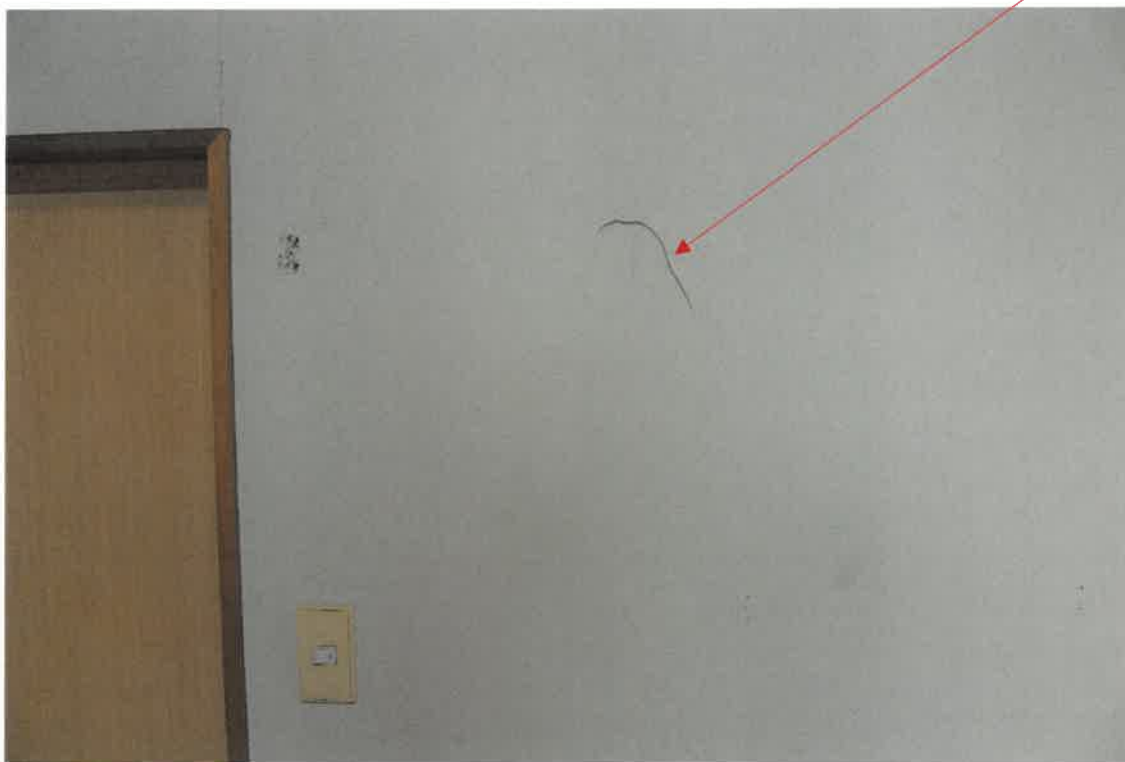


写真 1 0

物件 2 建物

3 階室内(階段付近の床の劣化)



写真 1 1

物件 2 建物

3 階室内(洋室 5)



写真 1 2

物件 2 建物

3 階室内(洋室 5 の床の劣化)

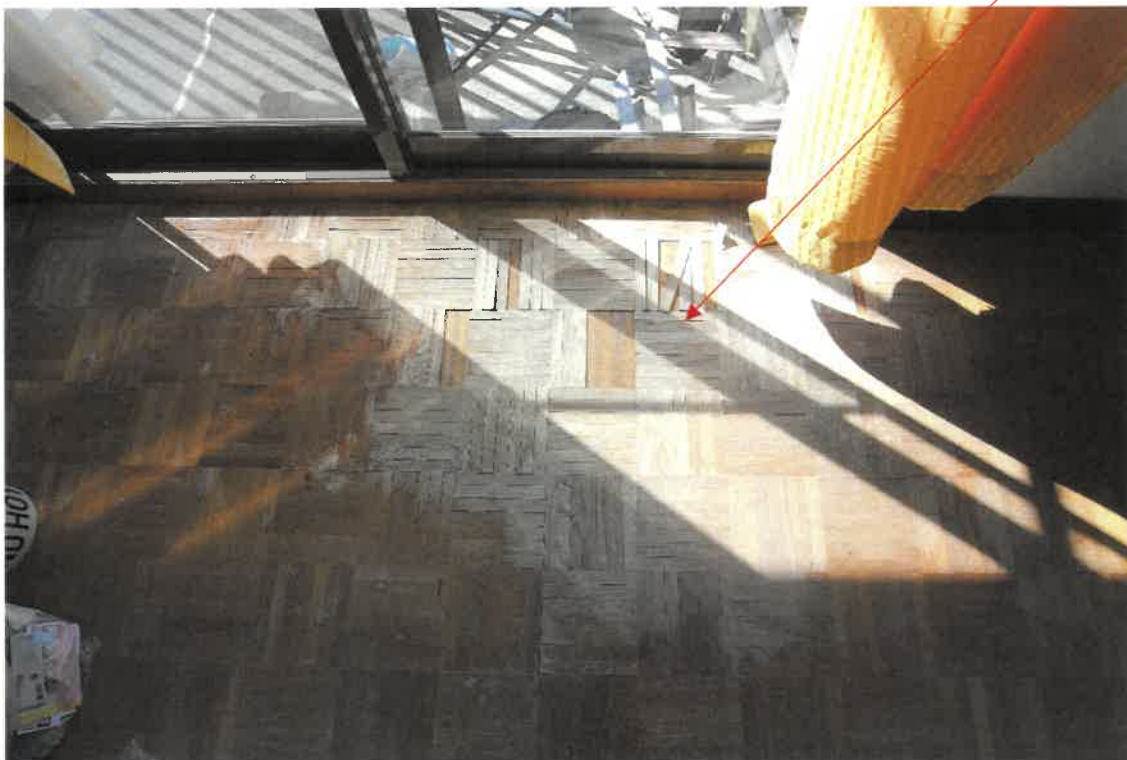


写真 1 3

物件 2 建物

3 階室内(納戸 1)



写真 1 4

物件 2 建物

3 階室内(納戸 2 の扉(内側)の落書き)



写真15

物件2建物

3階室内(納戸2の扉(外側)の落書き)



写真16

物件2建物

3階バルコニー



令和8年(ケ)第6号
令和8年2月19日受理
令和8年3月16日現地調査
令和8年3月31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

青 山 晃 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		18,590,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	8,990,000	円
物件2(建物)	金	9,600,000	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 地目 地積	名古屋市西区児玉三丁目 3211番 宅地 132.23㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市西区児玉三丁目 3211番地 3211番 居宅 鉄骨造ステンレス鋼板葺3階建 1階 54.78㎡ 2階 79.24㎡ 3階 74.47㎡	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	地下鉄鶴舞線「浄心」駅の北西方 道路距離約1.0km 名古屋市営バス「康生通三丁目」停留所の南東方 道路距離約350m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、駐車場等が見られる地域	
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 その他規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 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、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 形状	132.23m ² 約7.3m、奥行 約18m 概ね長方形
接面道路の状況	北側現況幅員約5.4m舗装市道(児玉万代町第5号線支線第4号)に概ね等高に接面。上記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件2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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	昭和35年、45年、55年頃の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は宅地等で、平成3年1月本件建物の敷地となり現在に至ると推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はないが、汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 隣接不動産の状況は、東側、西側及び南側に一般住宅、北側道路を介して共同住宅である。 ○ 東方40m先に高等学校のグラウンドが存する。 ○ 道路を介した北側の共同住宅は15階建である。 ○ 名古屋市役所備付けのハザードマップによると、本件土地周辺は、洪水、内水氾濫、高潮において浸水想定区域に該当する。 ○ 名古屋市公表の浸水実績図によると、本件土地周辺は平成12年9月東海豪雨、平成20年8月末豪雨、平成25年9月集中豪雨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3年1月17日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約0年
仕様	構造 鉄骨造 屋根 ステンレス鋼板葺 外壁 サイディング外 内壁 ビニールクロス貼外 天井 ビニールクロス、表し外 床 フローリング、畳外 設備 水道、下水、ガス その他 -
床面積(現況)	登記事項証明書記載面積と同じく、1階54.78㎡、2階79.24㎡、3階74.47㎡、合計208.49㎡である。
現況用途等	現況用途 居宅 (一部ジム) 間取り 6LDK (附属資料No.6 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	<p>○床材の傷や変色、クロスの汚れや亀裂等、経年・使用相応の劣化等が見られる。目立った劣化等は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階廊下の壁材が未施工となっている。 ・洋室5の床材(木質タイル)が劣化している。 ・納戸1の窓枠に水漏れ跡が見られる。 ・洋室4の壁に穴が開いている。床が若干沈み込むと感じた。 ・3階の扉に落書きがある。 ・車庫天井の塗膜が、気泡で膨らんでいる箇所がある。 ・クロス等は比較的新しいが、サッシや引き戸等の建具は古い。 <p>○間取りの特徴は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階はジム、2・3階が居宅である。 ・西側隣家との距離が狭い。 ・車庫の壁は木板で仕上げされている。 <p>○占有者によると、洋室1は購入(約7年前)の後ジム用に改装しているとのこと。</p> <p>○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/㎡) 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	189,000	1.00	132.23	0.90	22,490,000

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 名古屋西-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 220,000 \text{ 円/㎡} \times & 101 / 100 \times & 100 / 107 \times & 100 / 110 = & 189,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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(南) 1.09、間口・奥行の関係 0.98

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮して判定。

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を10%と評価した。

(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	180,000	208.49	0.02	750,000

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2%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	22,490,000	0.50	法定地上権	11,250,000

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50%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格の判定

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	22,490,000	- 11,250,000		1.00	0.80	8,990,000
2	750,000	+ 11,250,000	0	1.00	0.80	9,600,000
一括価格 (合計)						18,590,000

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(名古屋西-1)

所 在：名古屋市西区児玉2丁目1102番
住 居 表 示：「児玉2-11-2」
価 格：220,000円/㎡
位 置：地下鉄鶴舞線「浄心」駅の北西方 道路距離約750m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：125㎡
供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水
接 面 街 路：南 7.5m 市道
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要：中小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域

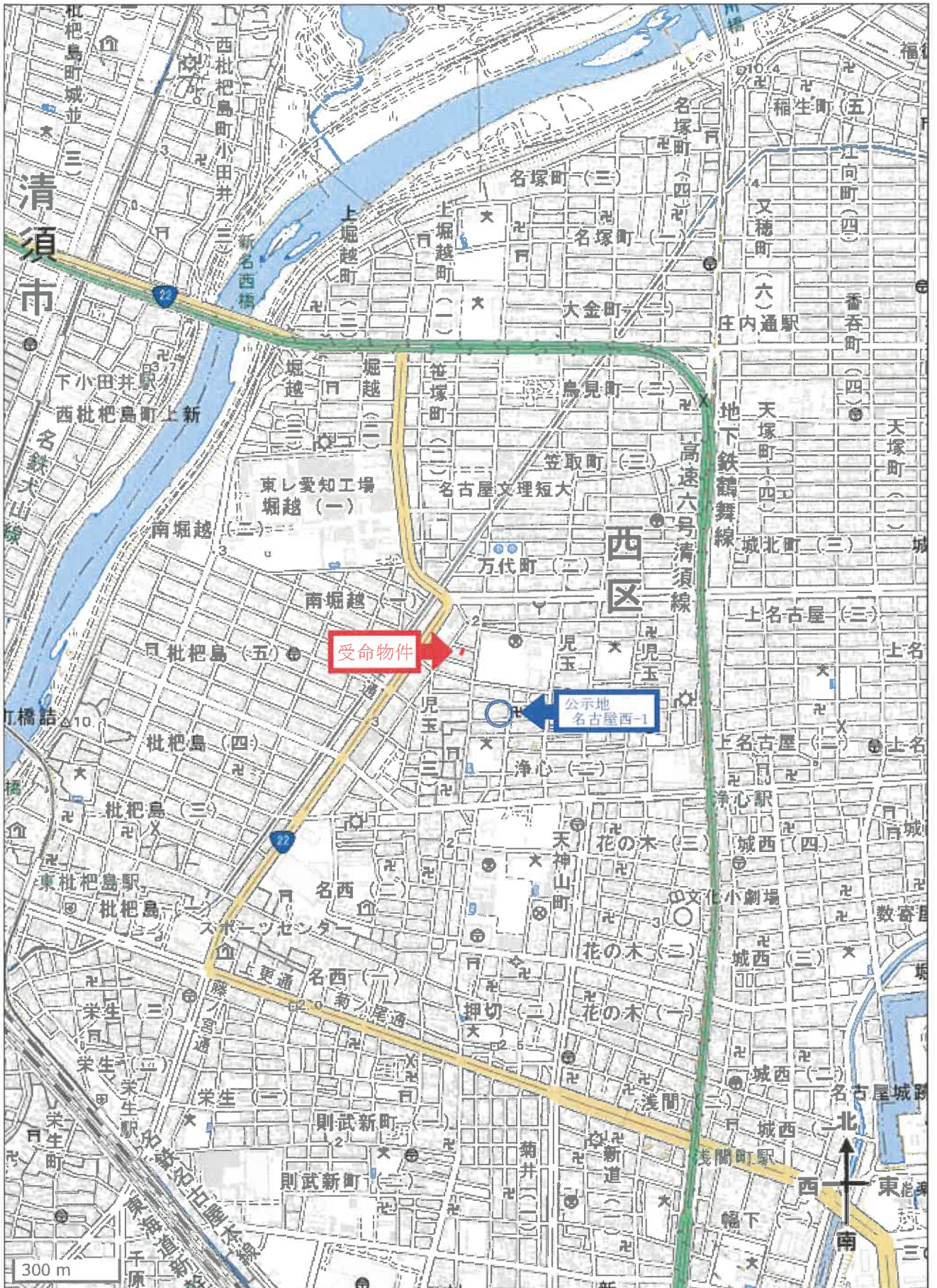
第7 附属資料

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

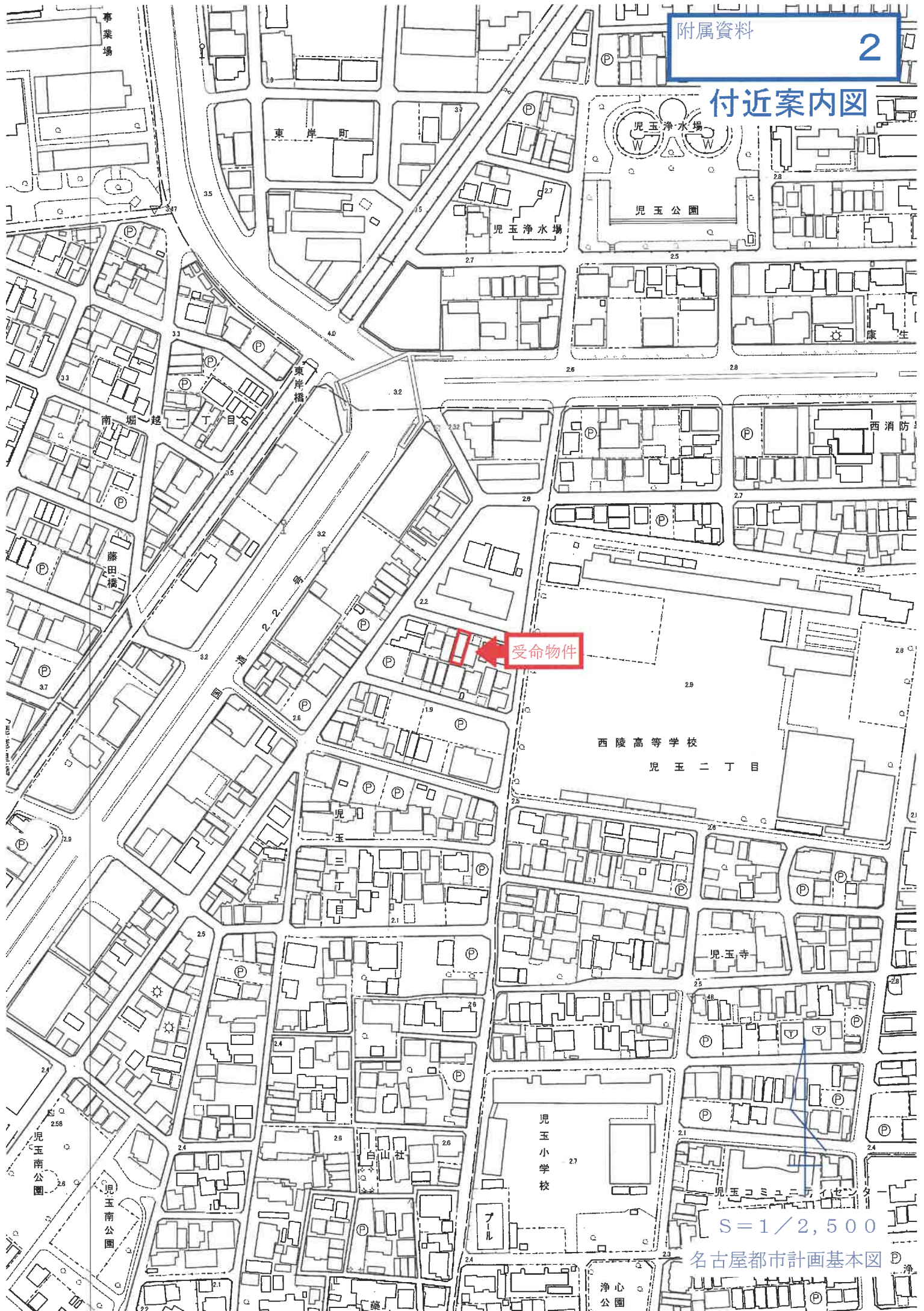
以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



付近案内図



受命物件

西陵高等学校
児玉二丁目

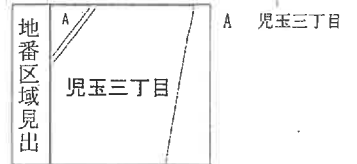
S=1/2,500

名古屋都市計画基本図

公図写



(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。



請求分	所在	名古屋市西区児玉三丁目		地番	3211番			
出力尺	1/500	精度分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和58年8月28日		備付年月日(原図)			補事項		

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17日
東京法務局

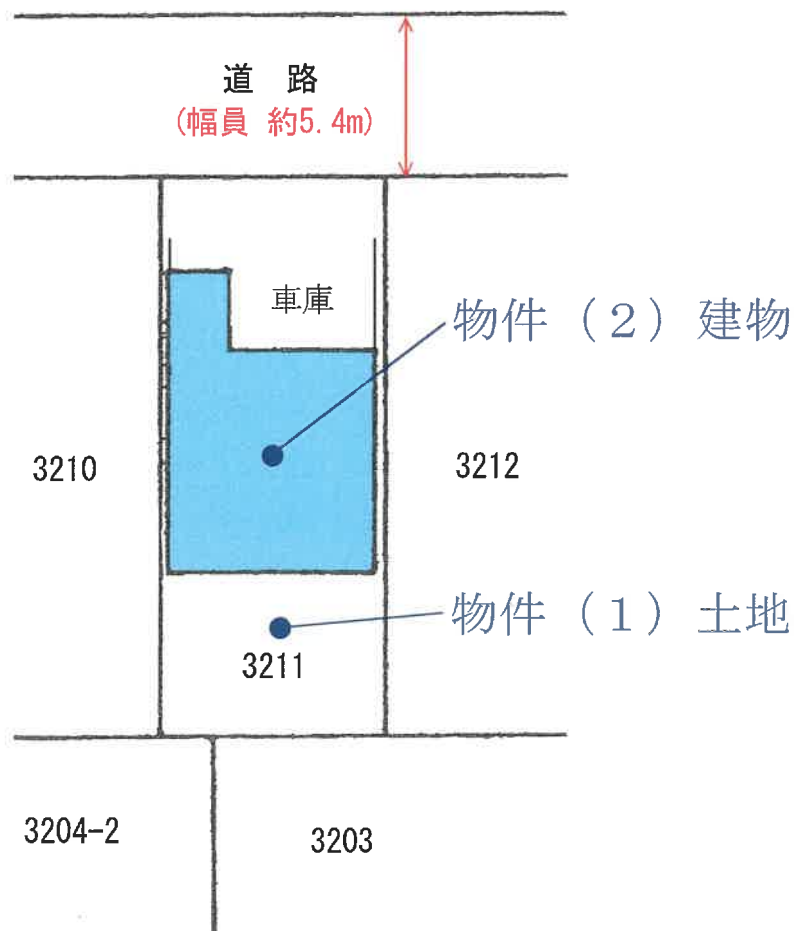
地図整理番号：M95437

(1/1)

※A4判に縮小

土地建物配置図
(概略)

1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。

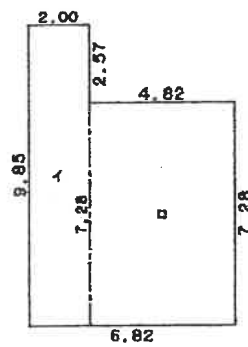


S=約1/250

各階平面図写

各階平面図

1 階



求積表

イ	9.85	X	2.00	=	19.7000
ロ	7.28	X	4.82	=	35.0896
合計					54.7896
床面積					54.78 m ²

(会員専用)

作製者

(平成 31 月 25 日作製)

縮尺

1/250

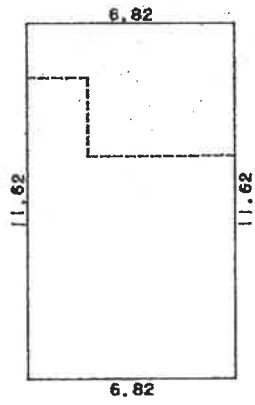
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

家屋番号 3211

2/4 建築物図面

建物の所在 名古屋市西区見玉三丁目3211番地

2 階



求積表

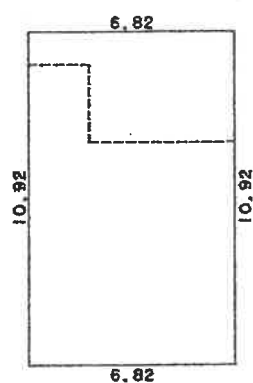
11.62 X 6.82	=	79.2484
		79.2484
床面積		79.24 m ²

単位メートル

申請人		縮尺	1/250
-----	--	----	-------

0916355 各階平面図

3 階



求積表

$$10.92 \times 6.82 = 74.4744$$

74.4744

床面積 74.47 m²

(會員專用)

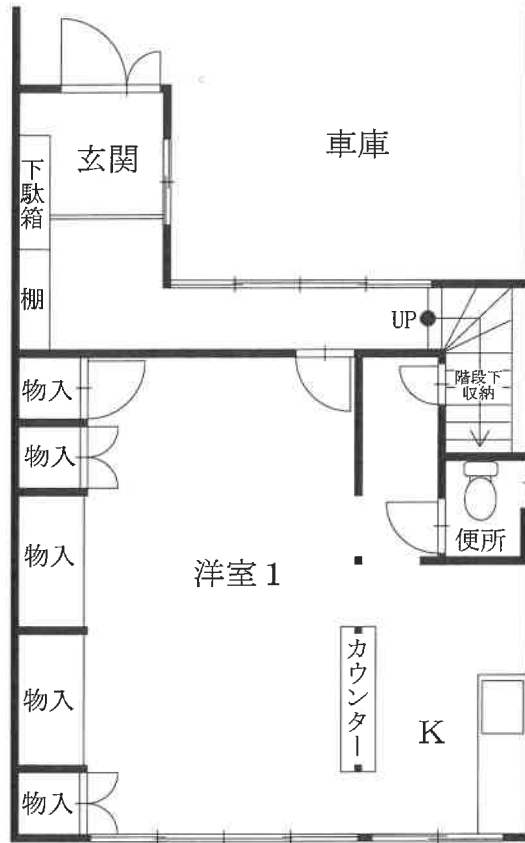
作製者

(平成 3年 1 25 日作製)

縮尺

1 / 250

建物間取図 (概略)



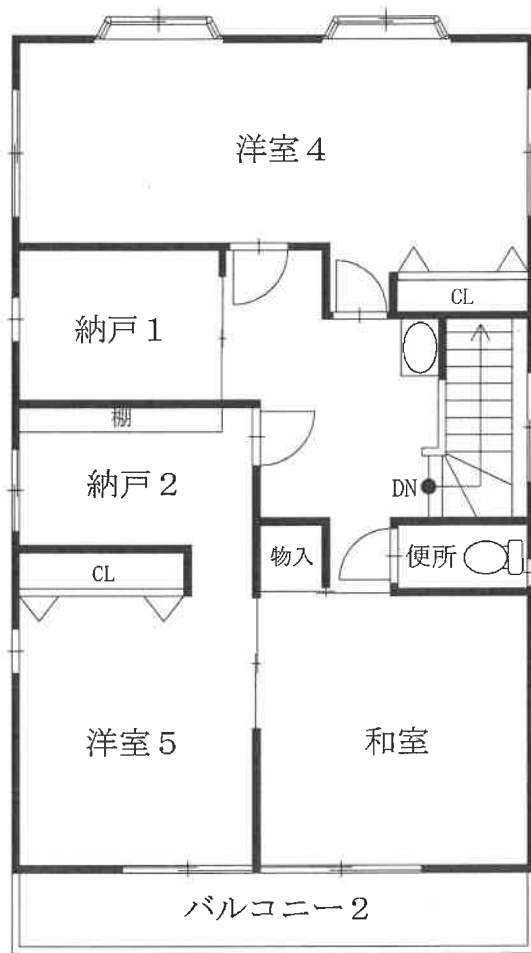
1階



2階



S=約1/100



3階



S=約1/100

現況写真

受命物件



受命物件

