

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 | 名古屋市北区上飯田東町三丁目 |
| | 地 番 | 112番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市北区上飯田東町三丁目 |
| | 地 番 | 112番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名古屋市北区上飯田東町三丁目 112番地1、112番地2 |
| | 家屋 番号 | 112番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.10平方メートル
2階 51.13平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 名古屋市北区上飯田東町三丁目 |
| | 地 番 | 112番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市北区上飯田東町三丁目 |
| | 地 番 | 112番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名古屋市北区上飯田東町三丁目 112番地1、112番地2 |
| | 家屋 番号 | 112番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.10平方メートル
2階 51.13平方メートル |



令和 8 年(7)第 48 号

令和 8 年 3 月 4 日受理

令和 8 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 杉原慶光

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市北区上飯田東町三丁目 |
| | 地 番 | 112番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市北区上飯田東町三丁目 |
| | 地 番 | 112番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名古屋市北区上飯田東町三丁目 112番地1、112番地2 |
| | 家屋 番号 | 112番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.10平方メートル
2階 51.13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)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、平成26年に物件1及び2各土地(以下「本件各土地」という。)及び物件3建物を取得して以降、家族で同建物に居住しています。現在、私と母の2名で居住しています。 2 物件3建物の新築時から令和5年ころまで、同建物内で犬2匹を飼っていました。 3 物件3建物の増改築やリフォームを行ったことはありません。 4 物件3建物で雨漏りが発生したことはありません。 5 大雨の際でも本件各土地の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件3建物で浸水被害を受けたこともありません。 6 本件各土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。

(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

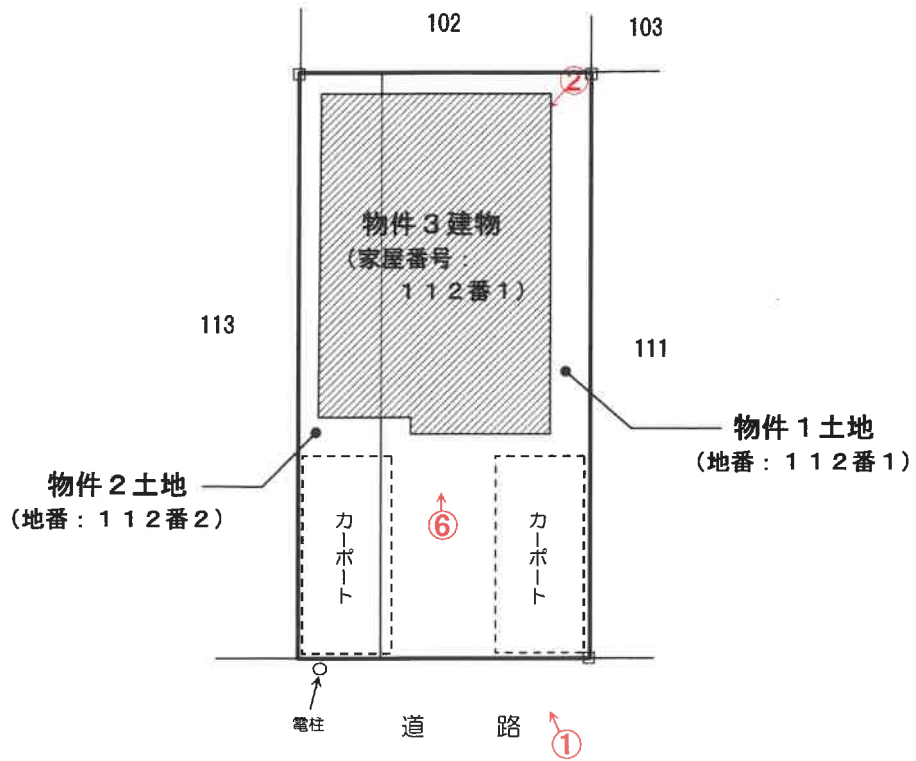
- 1 本件各土地（物件1及び2各土地）及び物件3建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
なお、Aの母については、Aの占有補助者と判断し、独立した占有を認めなかった。
- 2 本件各土地の現況等について
 - (1) 一体で、物件3建物の敷地及び駐車場等として使用されており、南西側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図（6枚目）の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭及び鋸を確認した。また、南西側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) 南西部にカーポート（2基）が設置されている（写真1）。
- 3 物件3建物の現況等について
 - (1) 経年相応の劣化が認められるほか、次の瑕疵が認められる。
 - ア 外壁（バルコニー南西側）のひび割れ（写真6）
 - イ ペットのひっかき傷によるクロスの損傷（キッチン）（写真7）
 - (2) 洋室1に仏壇が置かれている。

(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 3月 5日 (木)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
8年 3月 5日 (木)	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件1土地ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
8年 3月 5日 (木) 16:40-17:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査, Aより占有状況等につき聴取
8年 3月 6日 (金) 9:00-9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
8年 3月17日 (火) 13:30-13:35	(携帯電話)	(Aへ架電) 立入調査期日調整
8年 3月27日 (金) 16:00-16:05	(携帯電話)	(Aより受電) 立入調査期日の変更申出があったため期日再調整
8年 4月10日 (金) 13:30-14:10	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影(屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
8年 4月14日 (火)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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"/> 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p>		

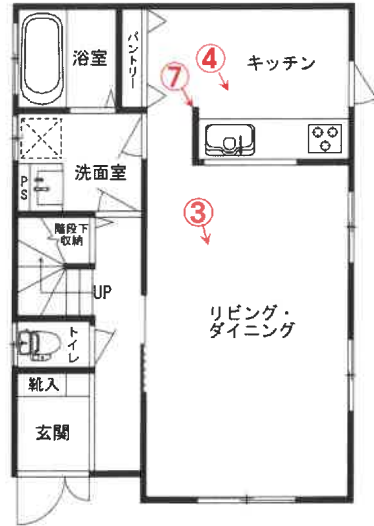
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

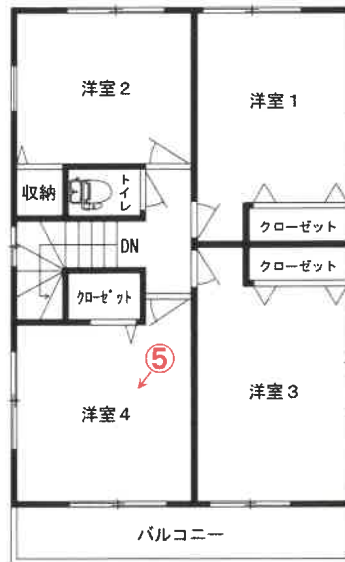


- ※ 境界杭等の位置を「□」で示す。
- ※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



1 階



2 階

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1ないし3各土地建物の外観



2 物件3建物の外観



3 物件3建物内部の状況（リビング・ダイニング）



4 物件3建物内部の状況（キッチン）



5 物件3建物内部の状況（洋室4）



6 物件3建物の外壁（バルコニー南西側）のひび割れ



損傷箇所

7 物件3 建物内部の状況 (クロスの損傷 (キッチン))



令和8年（ケ）第 48 号
令和8年 3月 9日 受 理
令和8年 4月 10日 現地調査
令和8年 4月 17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

成田 晃浩

第1 評価額

一 括 価 格			
金 24,810,000 円			
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	5,620,000	円
物件2(土地)	金	2,170,000	円
物件3(建物)	金	17,020,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	名古屋市北区上飯田東町三丁目 112番1 宅地 83.27平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	名古屋市北区上飯田東町三丁目 112番2 宅地 32.20平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市北区上飯田東町三丁目 112番地1、112番地2 112番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 50.10平方メートル 2階 51.13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、物件2）

位置・交通	名古屋市営地下鉄 上飯田線「上飯田」駅 東方 道路距離約700m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅を主体に、事業所等も混在する住宅地域である。 目的物件の南側には、道路を隔てて宮前小学校が存する。	
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 第2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（要安全配慮区域）、 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 115.47㎡ 間口 約7.6m、 奥行 約15.2m 形状 長方形	
接面道路の状況	南側幅員約15.0mの舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）に等高にて接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地及び物件2土地は、物件3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	過去の住宅地図によれば、昭和46年当時は一般住宅・アパート、平成8年当時は一般住宅として利用されていたものと推定される。また、有害物質使用特定施設の届出はなく、周辺の使用状況等からも土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。	

特 記 事 項	<p>※ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>※ 水防法に基づく水害ハザードマップによれば、目的物件は雨水出水浸水想定区域に含まれている。さらに、浸水実績図によれば、昭和51年9月、平成12年9月において、目的物件の位置が浸水範囲に含まれている。</p> <p>※ 物件1土地の南側部分には、カーポートが2基設置されている。</p> <p>※ 物件1土地が接する市道の歩道には、電柱が設置されている。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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26年3月27日新築 経過年数 約 12年 経済的残存耐用年数 約 13年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 軽量気泡コンクリートパネル等 内 壁 ビニールクロス、キッチンパネル等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、塩ビシート、タイル貼等 設 備 電気、給排水ガス設備等 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（附属資料「建物間取図（概略）」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	やや優る
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	※ 内部については、キッチンの床付近の壁面に犬による引っかき傷が認められるほか、経年劣化及び通常の使用に伴う軽微な損傷が認められるものの、使用状況は良好と推察され、内部の状態は良好である。 ※ 外部については、バルコニーの外側壁面に、1箇所、汚れ及び軽微なクラックが認められる。

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、物件2)

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	191,000	1.09	83.27	0.90	15,600,000
2	191,000	1.09	32.20	0.90	6,030,000
合計			115.47		21,630,000

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 名古屋北-7

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 207,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.7 & / & 100 & \times & 100 & / & 109 & \times & 100 & / & 100 & = & 191,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位南向(1.09)等を考慮。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位南向1.09

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3)

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
3	193,000	101.23	0.48	9,380,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}13\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}13\text{年} + \text{経過年数}12\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.48$$

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	15,600,000	0.55	法定地上権	8,580,000
2	6,030,000	0.55	法定地上権	3,320,000
合 計				11,900,000

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	15,600,000	- 8,580,000		1.00	0.8	5,620,000
2	6,030,000	- 3,320,000		1.00	0.8	2,170,000
3	9,380,000	+ 11,900,000	0	1.00	0.8	17,020,000
一括価格 (合計)						24,810,000

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（名古屋北-7）

所 在：名古屋市北区上飯田南町5丁目75番3

価 格：207,000円/㎡

位 置：名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅の北東方道路距離約750mに
位置する

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側5.5m市道に接面

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%：容積率200%）、準防火地域

地域の概要：中小規模住宅を中心に工場等が混在する住宅地域

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

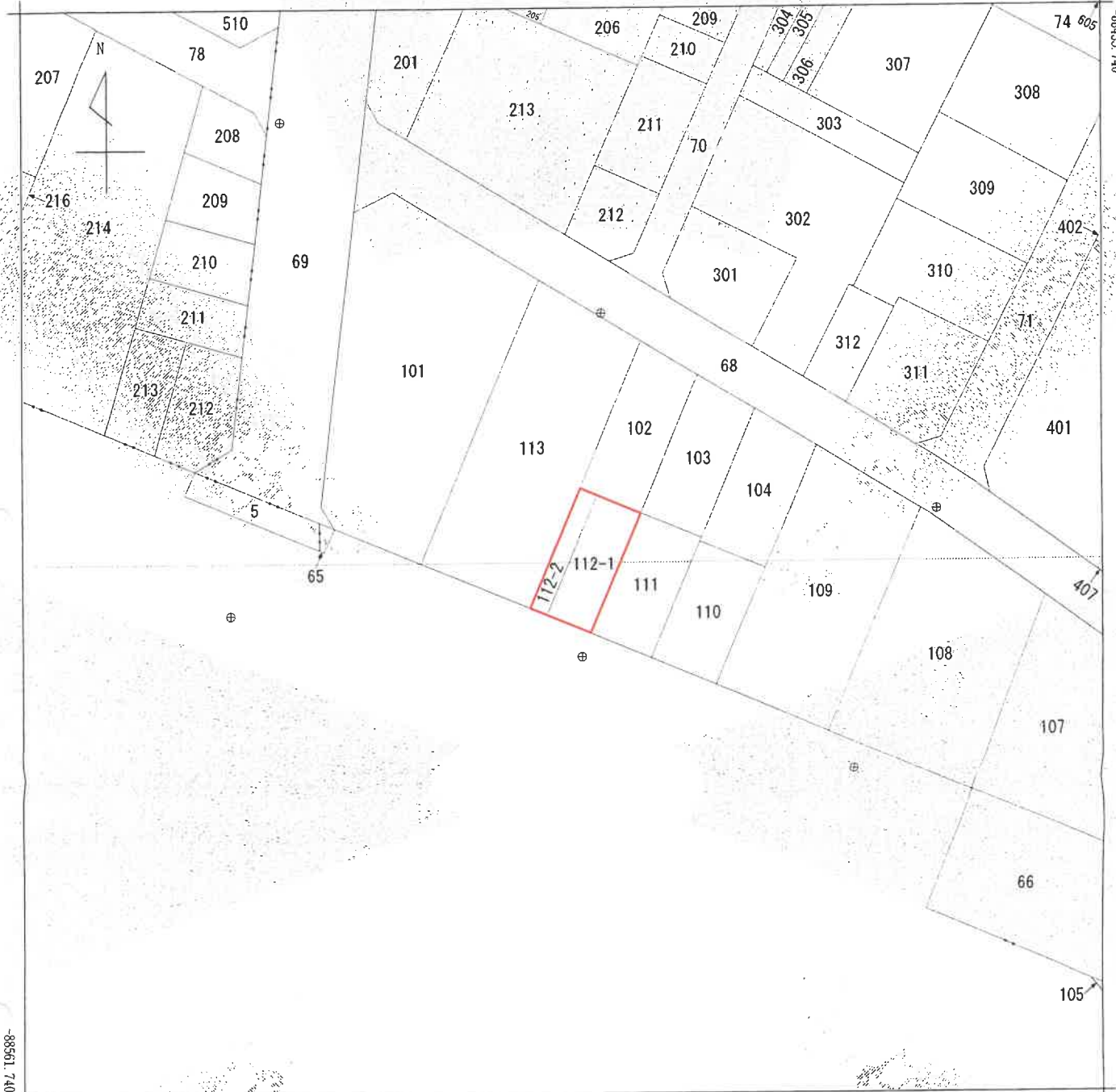
以 上



(座標値種別：測量成果)

-20854.290

-88435.740



-88561.740

-20979.290

(座標値種別：測量成果)



A 上飯田東町一丁目
B 上飯田南町四丁目

請求部	所在	名古屋市北区上飯田東町三丁目				地番	112番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	令和7年10月31日			備付年月日(原図)	令和7年11月4日		補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年1月23日
名古屋法務局

地図整理番号：M71852
(1/1)

登記官

A4判に縮小

登記年月日 令和7年11月4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。

令和8年1月23日 名古屋法務局

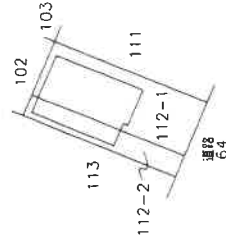
登記官

建物図面

112番1

家屋番号

建物の所在 名古屋市北区上飯田町3丁目112番地1、112番地2



作成者	縮尺	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	1 / 500
(令和7年10月1日作成)			

A4判に縮小

地図整理番号: M71853

登記年月日：平成26年9月9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。
令和8年4月2日 名古屋法務局

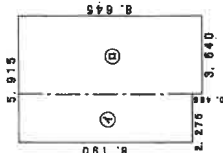
登記官

建築物各階平面図

家屋番号 5番6

建築物の所在
名古屋市北区上飯田町三丁目5番地6、5番地1
(換地名古屋都市計画事業大曾根北土地区画整理15A街区予定地番3番6)

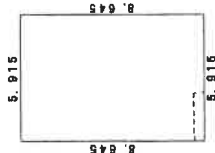
1階



求積表

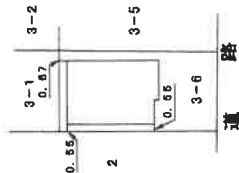
① $2.275 \times 8.190 = 18.632250$
 ② $3.640 \times 8.645 = 31.467800$
 合計 50.100050
 床面積 50.10 m^2

2階



求積表

$5.915 \times 8.645 = 51.135175$
 合計 51.135175
 床面積 51.13 m^2



（愛知県土地家屋調査士会専用紙）

作成者

縮尺 1/250

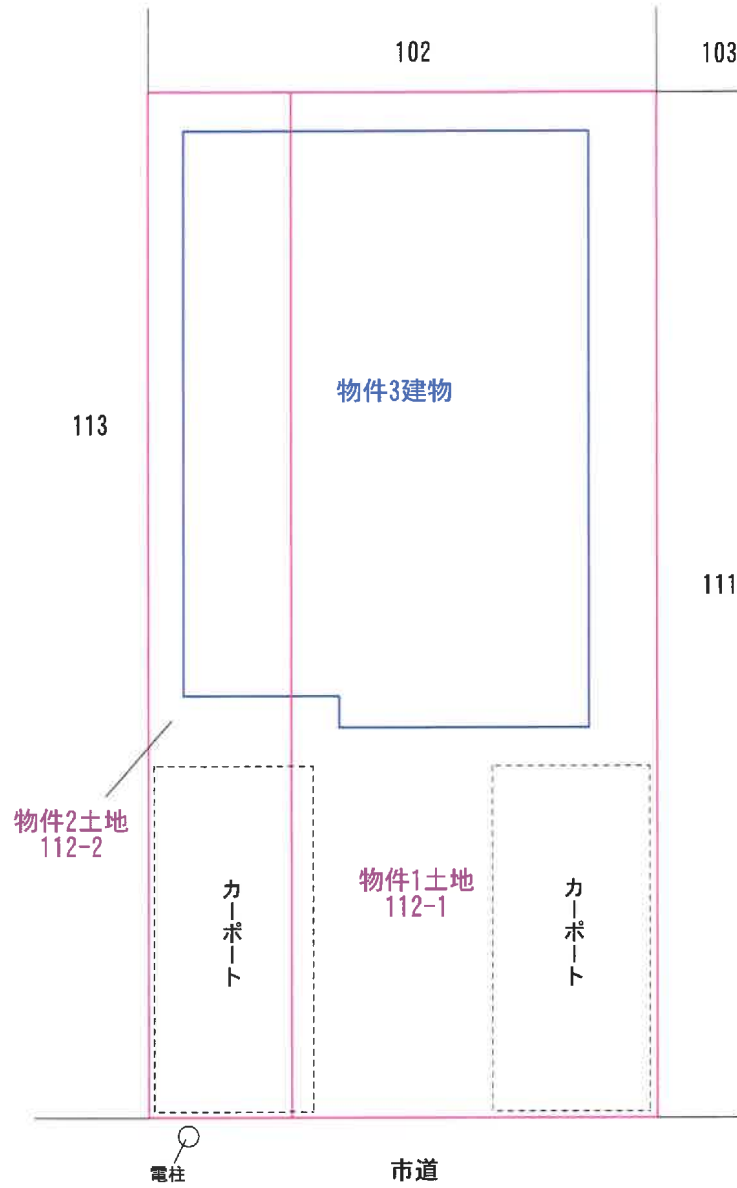
申請人

縮尺 1/500

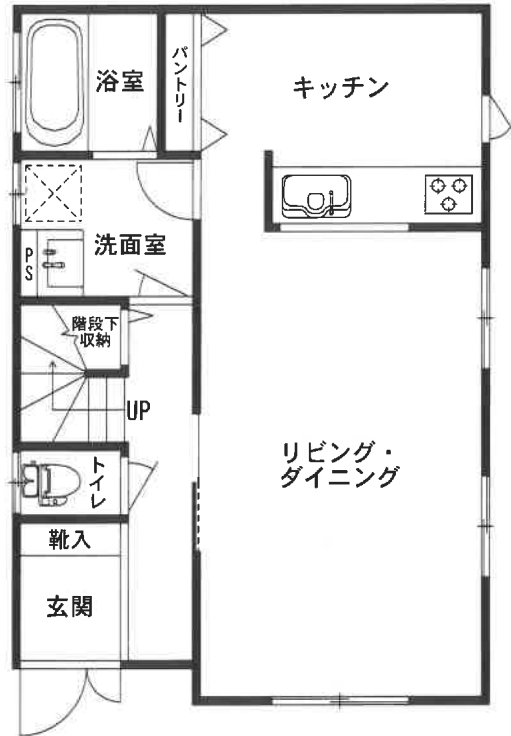
A4判に縮小

(1) 令和7年11月4日
土地区画整理法の発効分により
所在 名古屋市北区上飯田東町三丁目112番地
112番地
令和7年11月1日変更
家屋番号 1112番1
令和7年11月4日変更

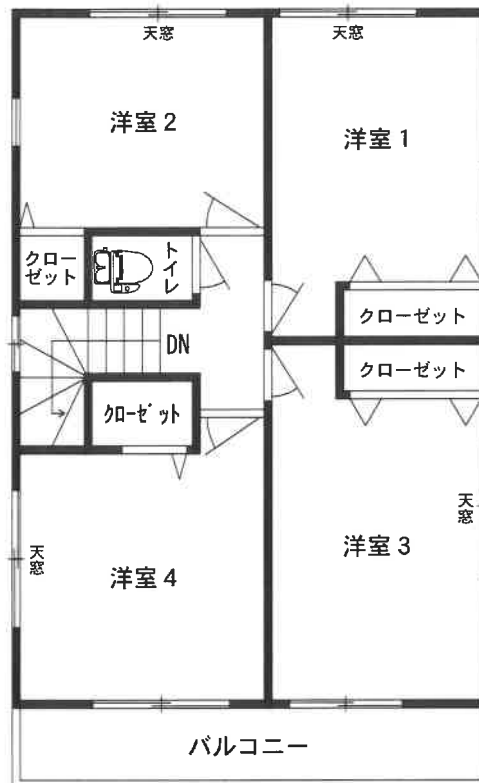
土地建物配置図 (概略)



建物間取図（概略）



1 階



2 階

