

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 | 名古屋市南区鶴田一丁目 |
| | 地 番 | 709番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区鶴田一丁目 709番地 |
| | 家屋 番号 | 709番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.84平方メートル
2階 77.01平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8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 | 名古屋市南区鶴田一丁目 |
| | 地 番 | 709番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区鶴田一丁目 709番地 |
| | 家屋 番号 | 709番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.84平方メートル |
| | | 2階 77.01平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 359 号

令和 8 年 2 月 3 日受理

令和 8 年 3 月 13 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 | 名古屋市南区鶴田一丁目 |
| | 地 番 | 709番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区鶴田一丁目 709番地 |
| | 家屋 番号 | 709番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.84平方メートル
2階 77.01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
■ B	<p>物件2建物には、債務者兼所有者、私、娘（A）とそのこども達と暮らしています。</p> <p>娘と債務者兼所有者は、籍は入れていません。</p> <p>債務者兼所有者は、現在、他所におり、いつ帰って来れるかは分かりません。</p>
■ A	<p>債務者兼所有者は、今いないので、私が債権者と話し合いをしたいと考えています。</p>
■ B	<p>娘と債務者兼所有者が内縁関係かは、私にはよく分かりません。娘は、いつも物件2建物にいるわけではなく、時々帰って来るという感じです。</p> <p>私は、最初から物件2建物に住んでいたわけではなく、娘の子の面倒を見るために物件2建物で暮らし始めました。</p> <p>娘によると、物件1土地を債務者兼所有者が買う際同人が代表をしている会社に1000万円を、物件2建物を建てる際は債務者兼所有者に300万円貸しているの、それを返して欲しいといっています。</p> <p>娘が物件2建物を使用することについて、債務者兼所有者との間で書面を交わしているとは聞いたことがありません。</p> <p>娘が物件2建物を使用することについて、債務者兼所有者に対し毎月対価を支払っているとは、聞いたことがありません。</p> <p>物件2建物に太陽光発電システムは設置していません。</p> <p>物件2建物には小屋裏収納があります。</p> <p>物件2建物では、最近までチワワを飼育していました。</p> <p>物件2建物に特に不具合はありません。</p> <p>物件1土地の周囲に杭等があるかは、よく分かりません。</p> <p>隣地との間で土地の境界に争いがあるとは、聞いたことがありません。</p> <p>この付近で生活していて、敷地や道路が冠水したことはありません。</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、南側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、令和4年11月新築の木造スレートぶき2階建の居宅でまだ新しいが、建物内にはLD(2階)、洗面所(2階)前の廊下、洋室4、小屋裏収納等には落書きが目についたほか、洋室4の南側の壁のクロスは広い範囲で剥がれている等、所々(特に2階及び小屋裏収納)、傷み・汚損が見受けられた(添付の写真⑦⑧⑩⑫参照)。
- 3 物件1土地付近にあった杭又は金属釘の状況、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。
- 4 物件1土地にかかる法令上の制限や土壌汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 5 債務者兼所有者は、事情により、現在、物件2建物に居住していないが、Bの陳述から、いずれは帰来するものと考えられる。債務者兼所有者とAとの関係は、Bの言葉からは内縁といえるか明確ではないが、同2建物の主はあくまで債務者兼所有者であるところ、AやBは、債務者兼所有者との関係性ゆえに、特段の約束事はなく、対価も支払わず、同2建物に居住しているものと推認されることから、同人らについては、債務者兼所有者の占有補助者と捉えた。
前記の事情から、物件2建物は、現在、債務者兼所有者が、居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 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。

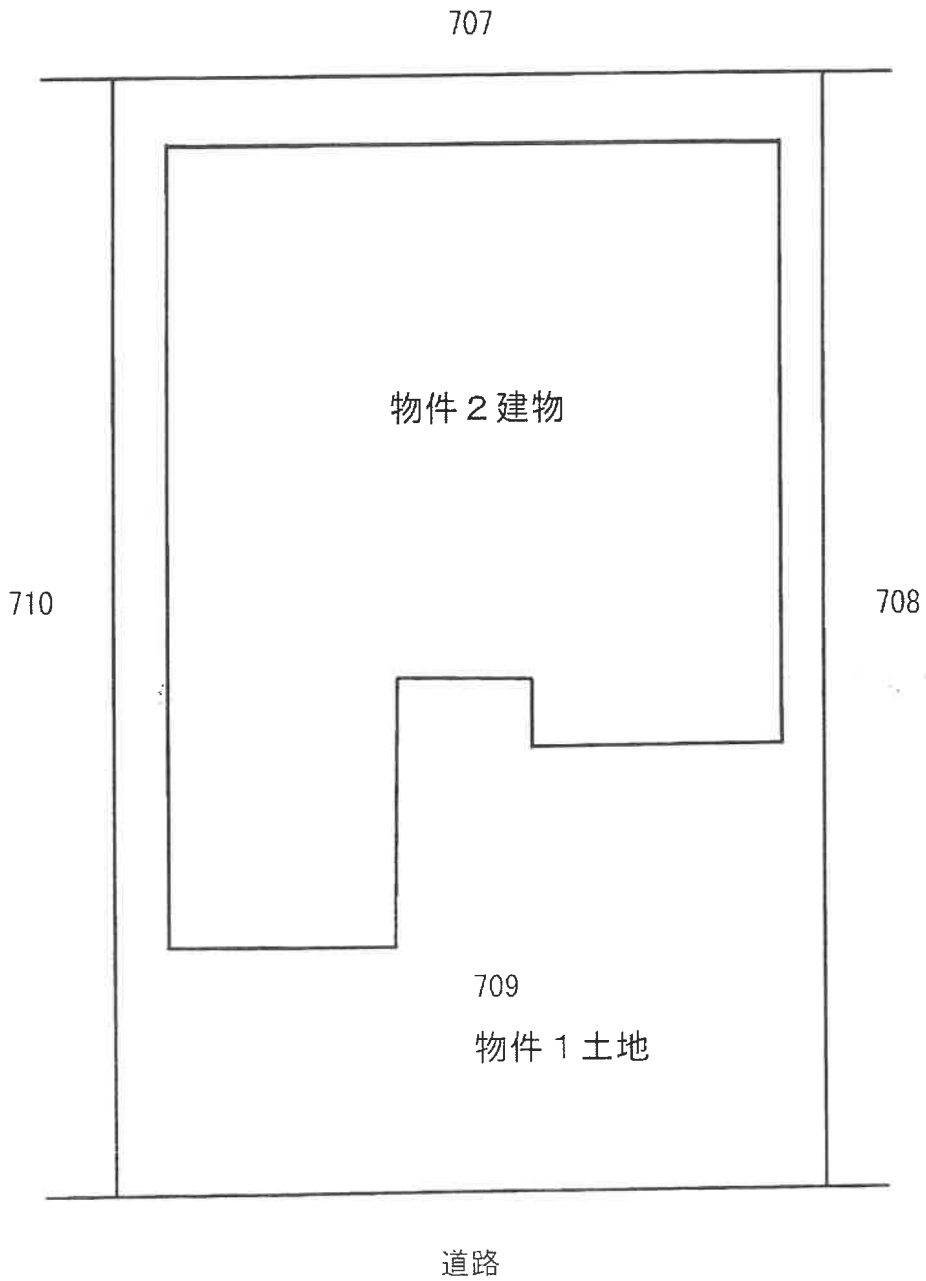
以上

(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2月5日(木) 12:45-13:00	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観), Bから聴取及び同人に対し債務者兼所有者宛ての事務連絡文書交付
R8年2月5日(木) 15:40-15:50	電話	Aから聴取
R8年2月6日(金) 15:00-15:10	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R8年2月13日(金) 18:30-18:40	電話	Bに対し, 立入調査期日告知
R8年2月20日(金) 15:00-15:40	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, Bから聴取, 評価人同行
R8年3月12日(木) 16:50-17:00	南区役所	A及びBの住民票写し取り寄せ
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて, 解錠業者及び立会人を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 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）

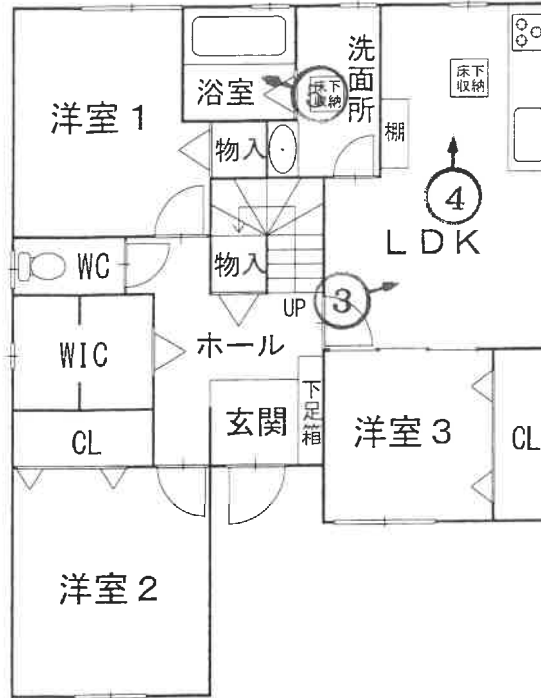


②

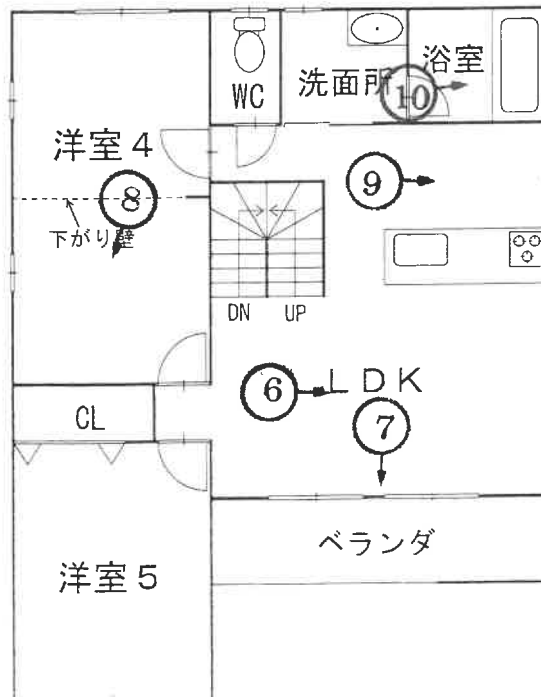
①
(6枚目)

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

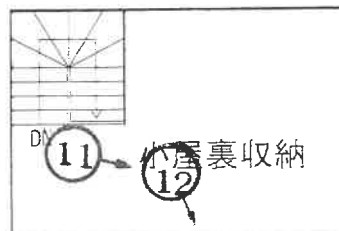
間取図 (概略)



【1階】



【2階】



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

①

物件1土地及び同2建物

(南方より撮影)



②

同上

(南西より撮影)



(8 枚目)

③

LD (1階)



④

キッチン (1階)



(9 枚目)

⑤

浴室（1階）



⑥

LD（2階）



（10枚目）

⑦

LD（2階）の壁の状況



⑧

洋室 4



(11 枚目)

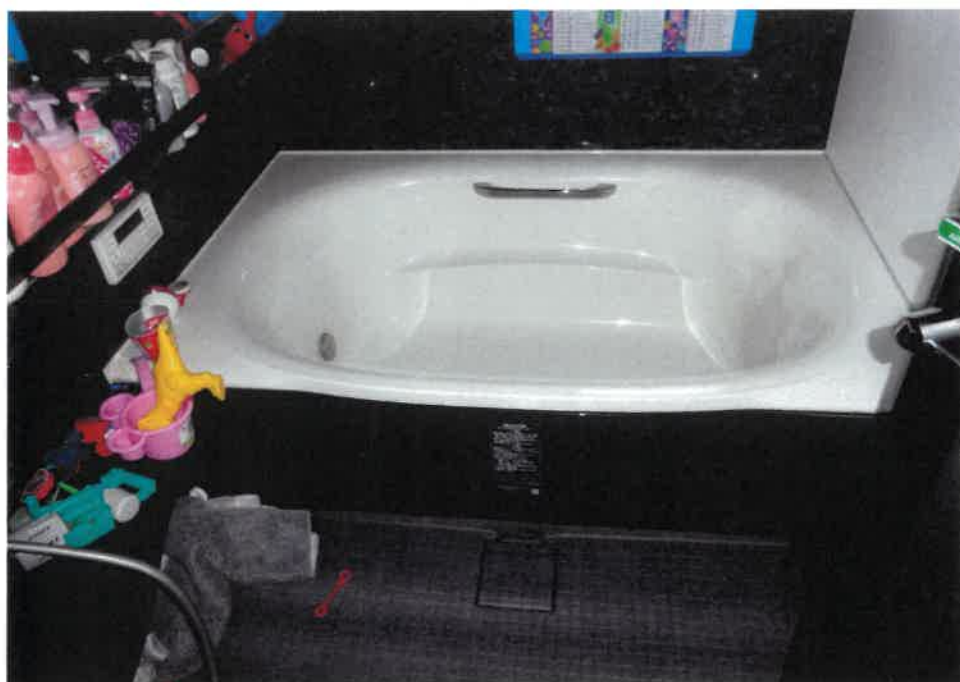
⑨

キッチン（2階）



⑩

浴室（2階）



(12枚目)

⑪

小屋裏収納



⑫

小屋裏収納の壁の状況



(13枚目)



令和7年(ケ)第359号

令和8年2月9日 受理

令和8年2月20日 現地調査

令和8年3月29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

後藤 龍

第1 評価額

一括価格	
金 37,540,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 10,120,000円
物件2(建物)	金 27,420,000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	名古屋市南区鶴田一丁目 709番 宅地 151.59㎡	同左。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市南区鶴田一丁目709番地 709番 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 77.84㎡ 2階 77.01㎡	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」駅の北方、道路距離約400m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか、アパート等が介在する住宅地域。	
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 居住誘導区域内(要安全配慮区域) 都市機能誘導区域内、緑化地域 絶対高31m高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 151.59㎡ 間口 約10.0m 奥行 約15.2m 形状 長方形	
接面道路の状況	南側幅員約7.3mの舗装市道(建築基準法42条1項1号)に等高で接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は、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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図(昭和52年版、平成元年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。現在、対象地及びその周辺に土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・名古屋市備付けの水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水、内水及び高潮の想定浸水区域に該当している。 ・物件1土地は、用途地域を跨っており、西側が一部、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)に指定されている。また、当該部分の高度地区は、31m高度地区である。 	

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(登記記載)	令和4年11月9日新築
	経 過 年 数	約3年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス ほか
	天 井	クロス ほか
	床	フローリング ほか
	設 備	電気、上水道、下水道、都市ガス ほか
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階 77.84㎡ 2階 77.01㎡ (計) 154.85㎡	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 附属資料「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	現況調査報告書の記載のとおり。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・二世帯住宅仕様であり、玄関は共用である。各階にLDK、洗面所、浴室およびトイレが設置されている。 ・2階LDKの上部に小屋裏収納がある。現況概測による天井高は約1.4mであった。 ・関係人によると、最近まで室内で小型犬を飼育していたとのことである。 ・室内各所でクロスの汚れや破れが見られた。特に2階では、LDKを含む複数の場所で壁面への落書きが見られた。 ・洋室4の南側壁クロスが大きく剥がれていた。 ・2階のキッチンに床材が剥がれている箇所があった。 	

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	1.09	151.59	1.00	31,230,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 190,000 \text{ 円/㎡} & \times 100.7/100 & \times 100/100 & \times 100/101 & = 189,000 \text{ 円/㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位(南)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	154.85	0.75	20,900,000

ウ 現価率

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} + \text{経過年数 } 3 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 15\%) = 0.75$$

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	31,230,000	0.55	法定地上権	17,180,000

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)×エ×オ}
1	31,230,000	-17,180,000		0.90	0.80	10,120,000
2	20,900,000	+17,180,000	0	0.90	0.80	27,420,000
一括価格(合計)						37,540,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本物件は、二世帯住宅仕様であり、建物規模も大きいことから、一般的な戸建住宅と比較すると需要者層はやや限定的となることが見込まれる。そのため、一般市場に於いても短期間での売却が困難となる可能性を考慮して10%を減価した。

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

地価公示価格等 名古屋南-16

所 在 : 名古屋市南区中江2丁目503番「中江2-5-3」

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 : 上水道、下水道、都市ガス

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 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上

附 属 資 料



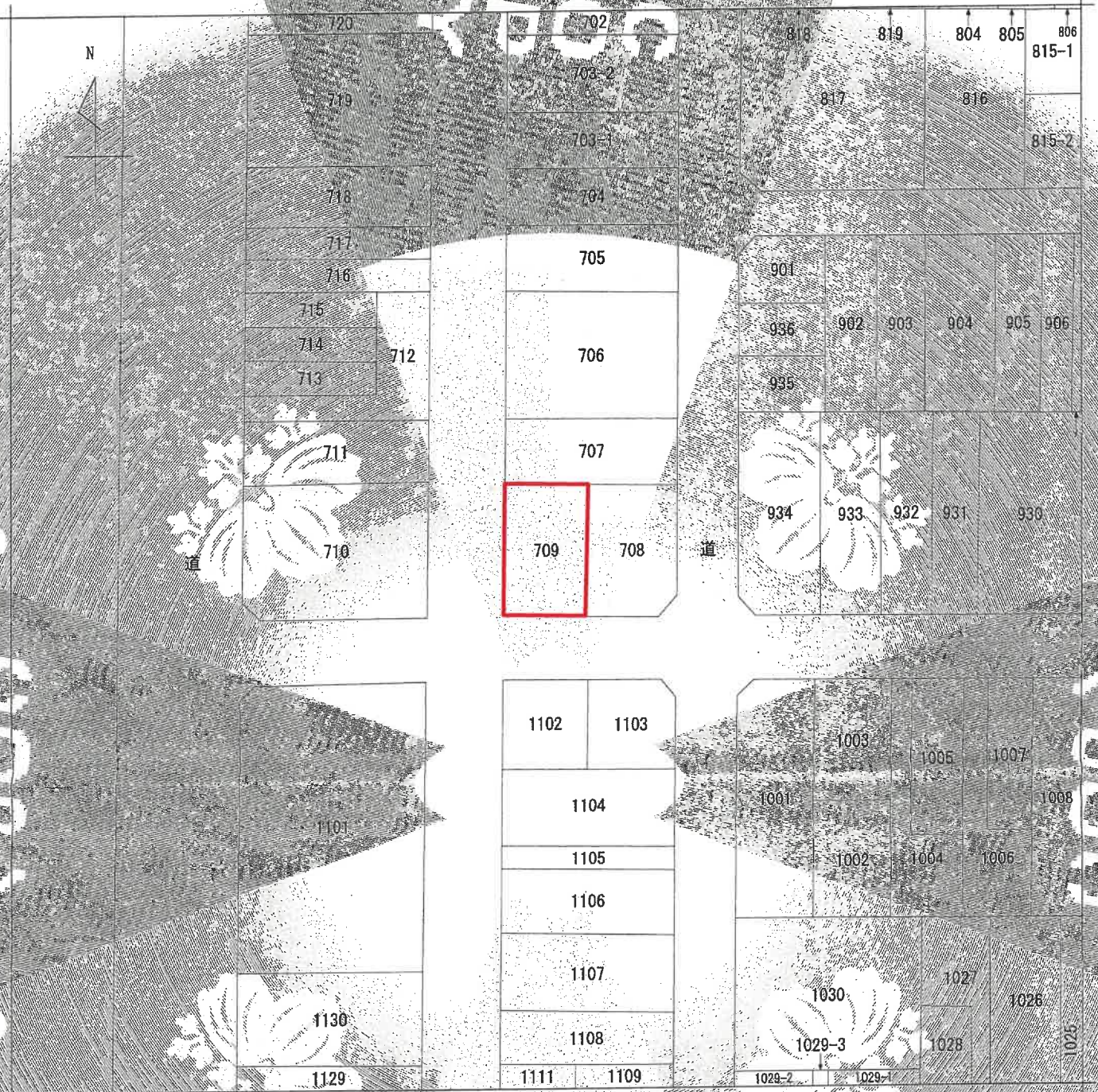
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



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。

地番区域見出し
 鶴田1丁目
 鶴田1丁目

請求部	所在	名古屋市南区鶴田1丁目		地番	709番
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	
作成年月日		備付年月日(原図)		備付事項	
種類		地区に準ずる図面		種類	
				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。

A4判に縮小

令和7年11月28日
 名古屋法務局熱田出張所
 登記官

透記年月日: 昭和46年6月5日

地積測量図

作製年月日

昭和46年6月5日

4104753

土地の所在 名古屋市南区鶴田一丁目
名古屋市南区鶴田一丁目



物件1土地



(a) 61-2

$$18.19 \times \frac{(8.33 + 18.33)}{2} = 151.59546$$

(b) 61-1

$$304.17 - 151.59546 = 152.57454$$

46.6.5 単位

注: B2

縮尺 1/300

A4判に縮小

登記年月日：令和4年12月8日

令和7年11月28日

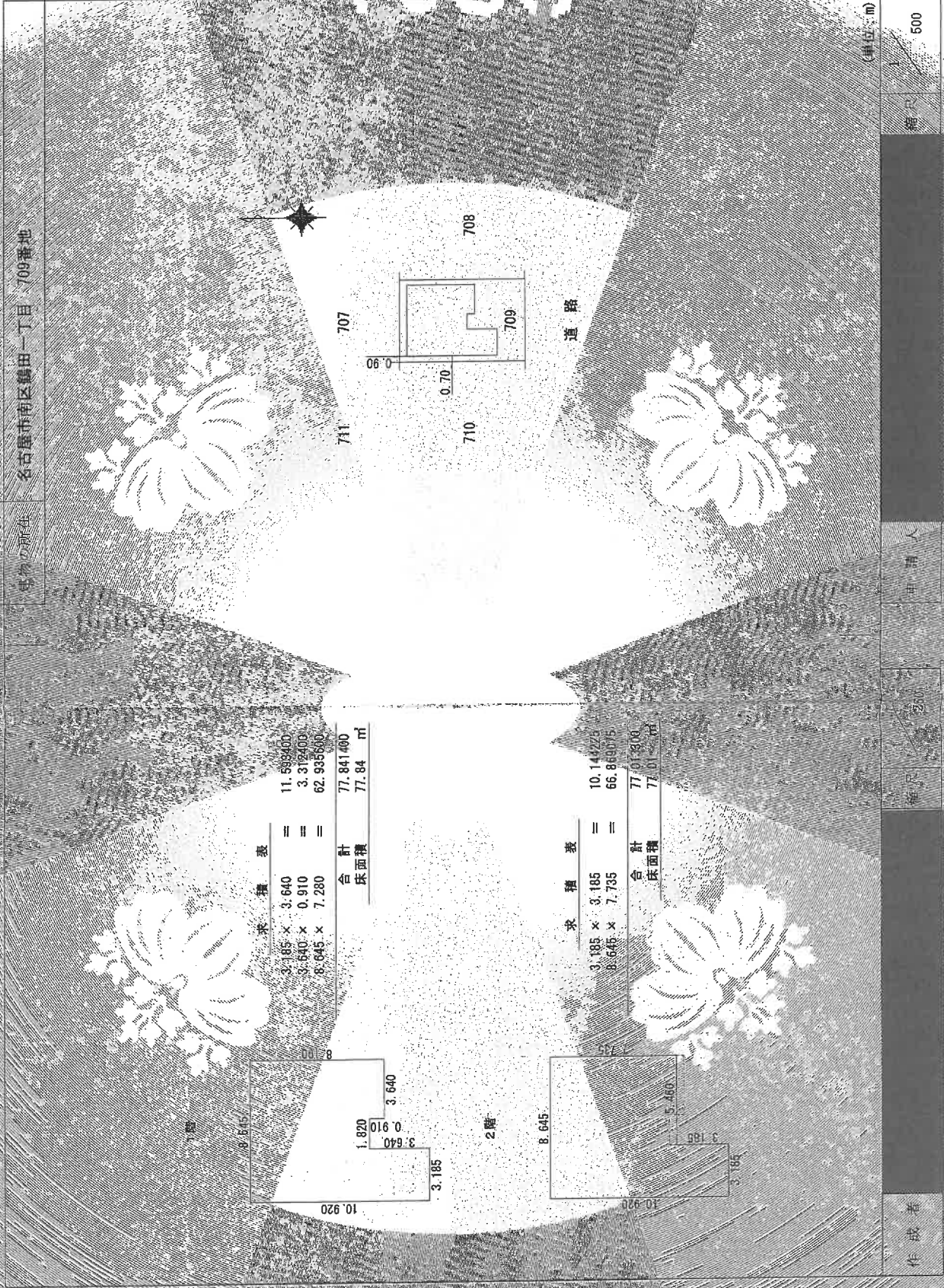
名古屋法務局 鶴田田中事務所

COPY

建物平面図

709

名古屋市中区鶴田一丁目709番地



A4判に縮小

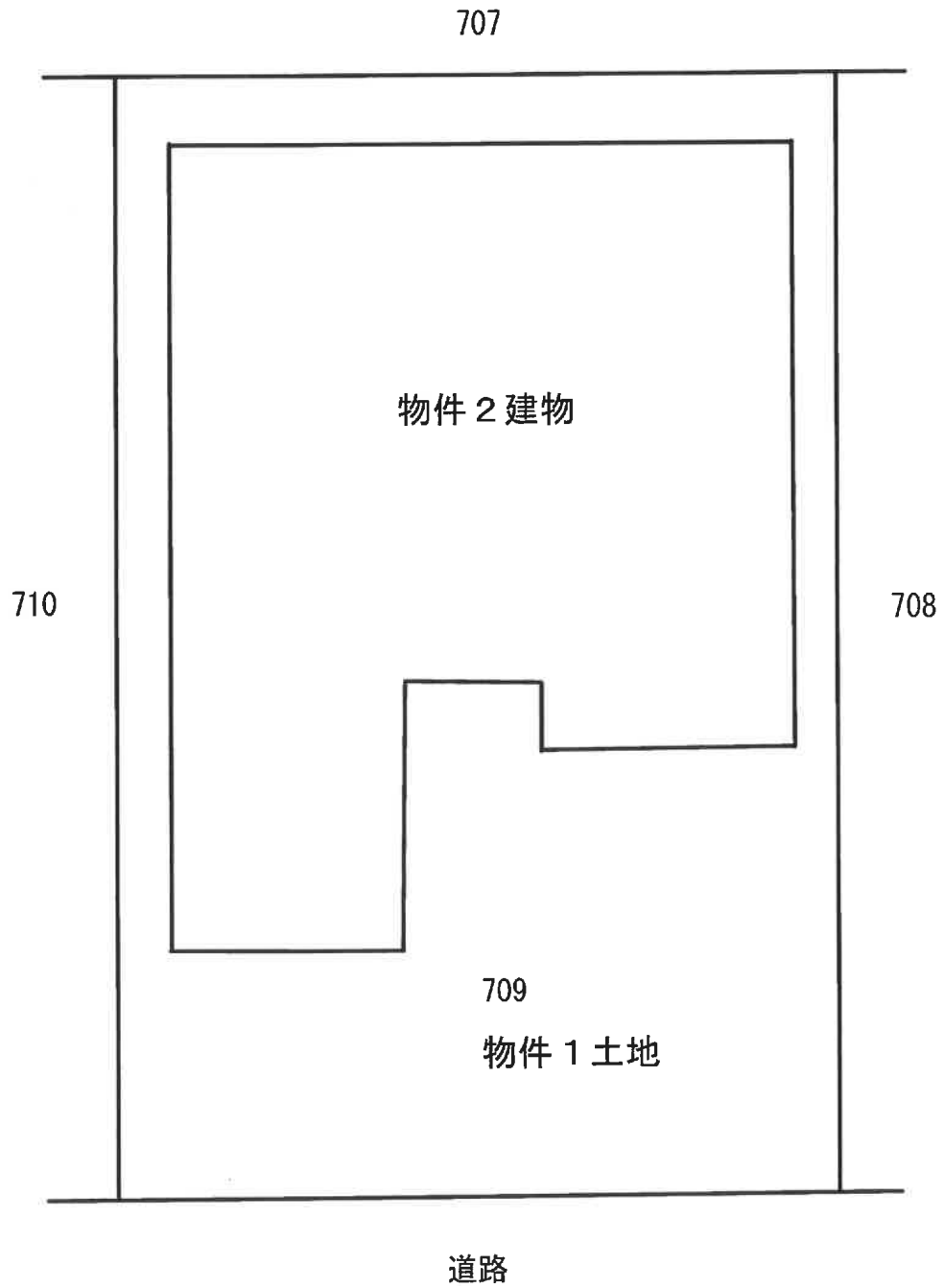
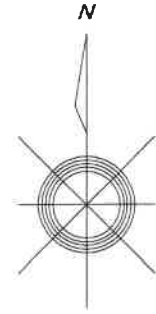
作成者

申請人

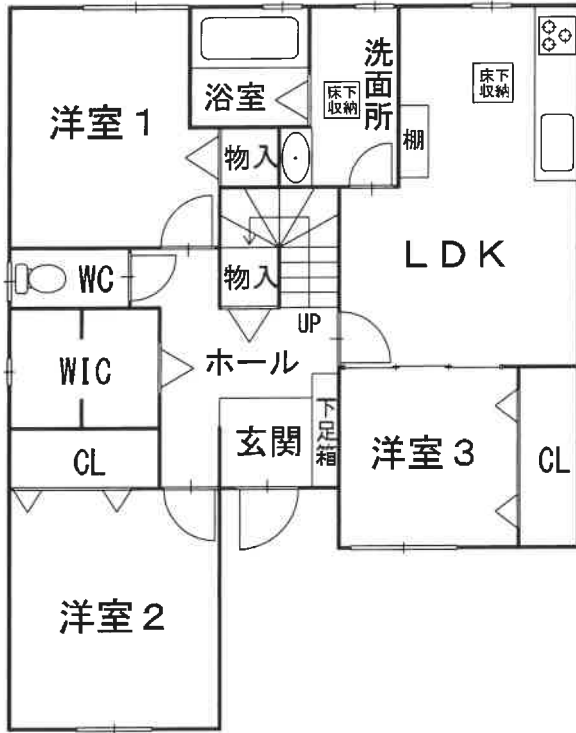
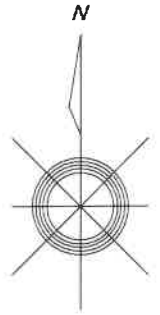
縮尺

600

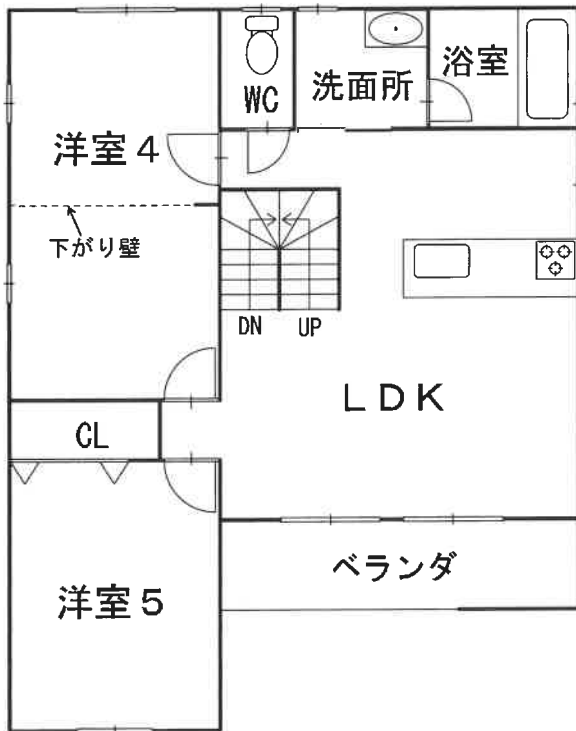
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



【1階】



【2階】





写真1

物件2建物



写真2