

# 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

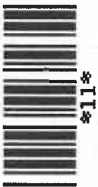
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

|                                                                         |                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                    | 令和 7 年 8 月 13 日から<br>令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで                                                                               |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 7 年 8 月 27 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 名古屋地方裁判所売却場                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 30 分<br>場 所 名古屋地方裁判所民事第2部                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7 年 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 3 日 午後 4 時 00 分まで                                                                     |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規則 3.3 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。 |                                                                                                                                  |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 18,160,000<br>14,528,000 | 一括       | 3,632,000  | 116,680  | 29,197   |
| 1    | 4,100,000                |          |            |          |          |
| 2    | 14,060,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 名古屋市天白区島田黒石                      |
|   | 地 番   | 1406番                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 85.30平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 名古屋市天白区島田黒石 1406番地               |
|   | 家屋 番号 | 1406番                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 37.66平方メートル<br>2階 38.47平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3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

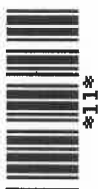
なし

### 《 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 名古屋市天白区島田黒石

地 番 1406 番

地 目 宅地

地 積 85.30 平方メートル

2 所 在 名古屋市天白区島田黒石 1406 番地

家屋 番号 1406 番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1 階 37.66 平方メートル

2 階 38.47 平方メートル



令和 8 年(5)第 346 号

令和 7 年 1 月 27 日受理

令和 7 年 3 月 5 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 大 澤 雅 人

## 物 件 目 録

1 所 在 名古屋市天白区島田黒石

地 番 1406番

地 目 宅地

地 積 85.30平方メートル

共有者 持分5分の4

共有者 持分5分の1

2 所 在 名古屋市天白区島田黒石 1406番地

家屋 番号 1406番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 37.66平方メートル  
2階 38.47平方メートル

共有者 持分5分の4

共有者 持分5分の1

|                                |                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不 動 産 の 表 示                    | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                    |
| 住 居 表 示                        | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                     |
| 土 地                            | 物件 1                                                                                                                                                                                                                          |
| 現 況 地 目                        | ■宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                          |
| 形 状                            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり■土地建物配置図（概略）のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                    |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | ■土地共有者（A、B） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                          |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>（ 目 的 外 建 物 ） | ■ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                         |
| そ の 他 の 事 項                    | 物件 1 土地上に太陽光蓄電池が存在する。                                                                                                                                                                                                         |
| 建 物                            | 物件 2                                                                                                                                                                                                                          |
| 種 類 、 構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略   | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |
| 物 件 目 録 に な い<br>附 属 建 物       | ■ない<br><input type="checkbox"/> ある<br>種 類：<br>構 造：<br>床面積：                                                                                                                                                                    |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | ■建物共有者（A、B） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                               |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>（ 目 的 外 土 地 ） | ■ない<br><input type="checkbox"/> 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<br>仮 処 分           | ■ない<br><input type="checkbox"/> ある<br>地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                   |
| 土地建物の位置関係                      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり■土地建物配置図（概略）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<br>(当事者との関係)                            | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>■ A</p> <p>(債務者兼物件 1 土地及び物件 2 建物共有者)</p> | <p>1 物件 2 建物には、私が 1 人で住んでいます。</p> <p>また、私の仕事上のお付き合いのある方が、仕事上の関係で物件 2 建物の 2 階洋室 1 で寝泊まりしています。</p> <p>その方は、洋室で寝泊まりしているだけです。利用についての何らかの契約の取り交わし及び賃料の收受はありません。</p> <p>また、その方は、先ほど仕事が終わって帰ってきて 2 階洋室 1 で就寝中なので、洋室 1 への立ち入りはご遠慮ください。</p> <p>2 物件 2 建物は 2 階洋室 1 を含めて雨漏り等の不具合はありません。</p> <p>3 物件 2 建物を買受けてから、太陽光発電システムを設置しました。</p> <p>太陽光蓄電池を設置して充電しています。</p> <p>太陽光発電システムに関する契約関係の資料等は、見当たりませんが、領収書があり、令和 2 年 1 月 22 日に購入して 258 万円を支払いました。</p> <p>なお、購入代金はクレジット会社を利用しましたが、クレジット会社との契約書及び支払明細等は見当たりません。また、支払いは滞っているの、なんらかの書面があるとは思いますが、それも、見当たらないので、どこのクレジット会社から借りているのかは、分かりません。</p> <p>なお、太陽光発電システムを取り外すというようなことは言われていません。</p> <p>原因は不明ですが、売電できない状態になっています。</p> <p>4 仕事関係の設備や備品が物件 1 土地の玄関前及び屋内に多数置いてあります。屋外の玄関前に業務用冷蔵庫が 2 台、また、玄関前に設置されているテント内に、今は使用していない冷蔵庫及び備品類を格納しています。</p> <p>業務用の備品類に埋もれて、よく見えないと思いますが。玄関前には蓄電池が設置されています。</p> <p>5 物件 2 建物内には、共有者 B の動産類が置いてあります。</p> <p>6 ペットは飼育しませんし、屋内で煙草は吸いません。</p> <p>7 お隣の方々と、境界トラブル等はありません。</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

| 関係人の陳述等                              |                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者との関係)                     | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                |
| ■ B<br>(債務者兼物件1土地<br>及び物件2建物共有<br>者) | 8 物件2建物に住んでから、水害等はありません。<br><br>1 私は、Aの元妻です。今は、物件2建物には住んでいません。<br>2 物件2建物の増改築はしていないと思います。<br>3 物件2建物の不具合があるかどうかは、分かりません。<br>4 ペットは飼育していませんでした。<br>5 煙草も吸っていませんでした。<br>6 物件2建物に住んでいたときに、水害等はありませんでした。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執 行 官 の 意 見

- 1 物件1土地及び物件2建物の状況は、土地建物配置図(概略)、建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地北西側隣地(地番1405番)及び南東側隣地(地番1407番)との境界には、境界標が埋設され、また、各隣地とはフェンスで区画されていることから境界は確認できると思われる。
- 3 物件1土地の玄関前には、関係人の陳述等記載のとおり、蓄電池が設置されており、業務用冷蔵庫及びパレット等の業務用の備品類が置かれており、車両1台分の駐車スペースが存在した(写真①参照)。
- 4 物件2建物は太陽光発電システムが設置されており、屋根にはソーラーパネルが設置されているのが確認できた。  
関係人の陳述等記載のとおり、契約内容等及び太陽光発電システムの購入ための借入先も不明とのことであり、購入代金の分割支払が滞納しているとのことであることから、買受人は太陽光発電システムを継続して使用できるかは不明である。  
物件2建物の玄関の上部の壁にパワーコンディショナーが設置されており、パワーコンディショナーに貼付されていた標章にはシャープ株式会社の記載が見られた。
- 5 物件2建物内には、A及びBの家財道具及び動産類が多数存在した。
- 6 物件2建物は、立ち入ることのできなかつた洋室1以外は、雨漏り等の特段の不具合等は見当たらなかった。
- 7 占有関係は2枚目記載のとおりである。  
なお、BはB所有の動類を残置した状態で占有していると認めた。

## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                     | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                    |
|-------------------------------|-------------|------------------------------------------------|
| R7年 1月24日(金)<br>9:10 — 9:20   | 名古屋法務局      | 登記記録事項証明書交付申請                                  |
| R7年 1月28日(火)<br>13:30 — 13:50 | 目的物件所在地     | 物件確認、現況調査実施通知投函                                |
| R7年 1月30日(木)<br>13:30 — 13:40 | 名古屋法務局      | 公図・建物図面取得                                      |
| R7年 1月31日(金)<br>13:15 — 14:25 | 目的物件所在地     | 物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、A立会 |
|                               |             |                                                |
| —                             |             |                                                |
| —                             |             |                                                |

## (特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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。

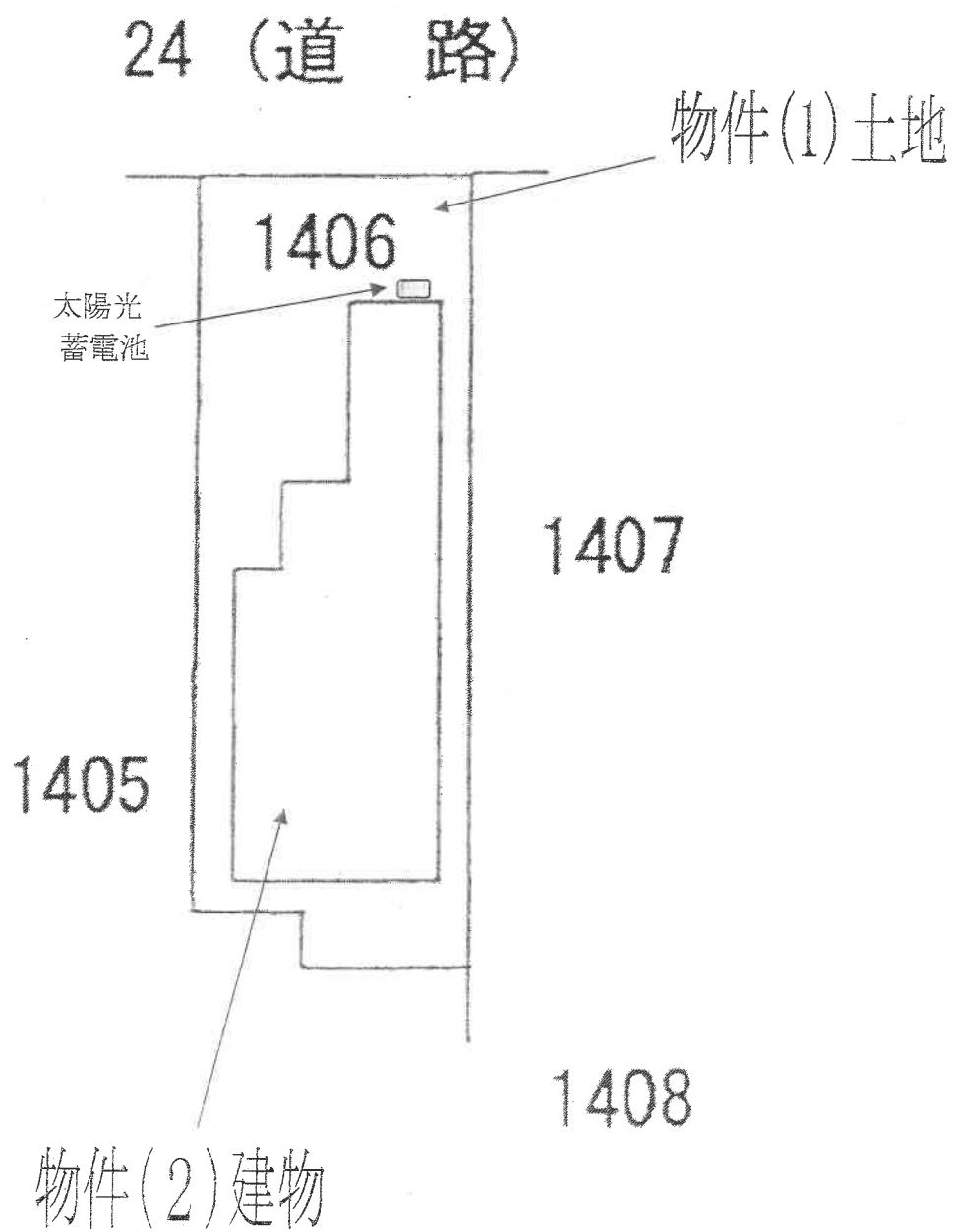
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

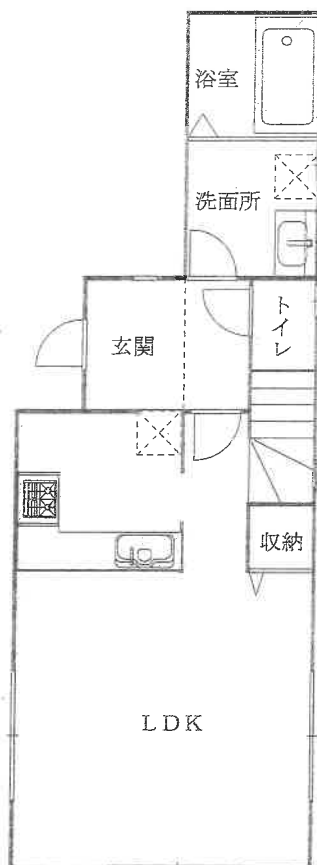
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

# 土地建物配置図(概略)

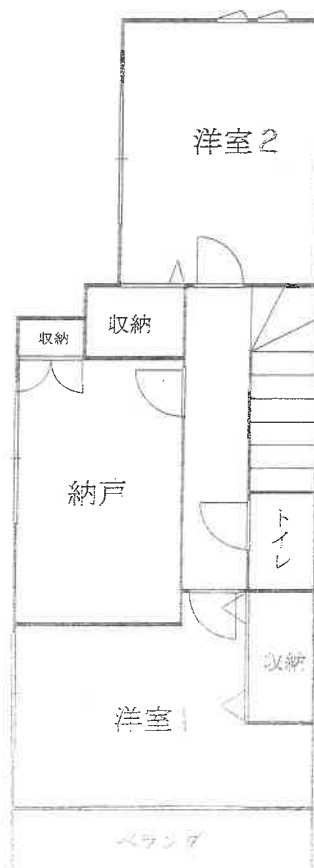


# 建物間取図（概略）

1 階

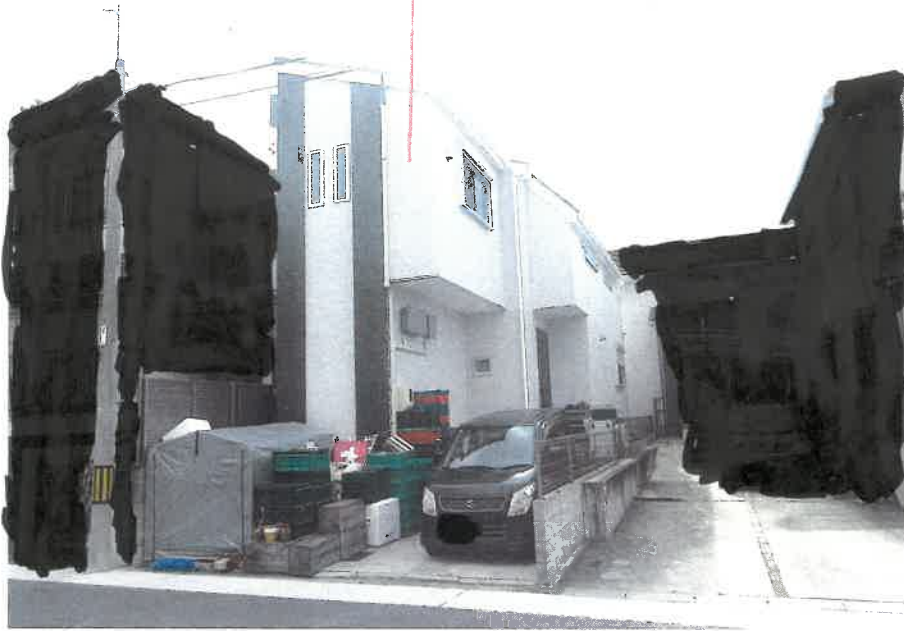


2 階



(物件2建物)

①



屋外の状況

②



屋内の状況 (1階 リビングダイニング)

③



屋内の状況（1階 キッチン）

④



屋内の状況（2階 洋室2）

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| 令和 6 年 | (ケ)       | 第 3 4 6 号 |
| 令和 7 年 | 1 月 3 0 日 | 受 理       |
| 令和 7 年 | 2 月 2 0 日 | 現 地 調 査   |
| 令和 7 年 | 3 月 3 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

樋沢 武司 印

## 第1 評価額

| 一括価格    |   |            |   |
|---------|---|------------|---|
| 金       |   | 18,160,000 | 円 |
| 内訳価格    |   |            |   |
| 物件1（土地） | 金 | 4,100,000  | 円 |
| 物件2（建物） | 金 | 14,060,000 | 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き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 等<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 名古屋市天白区島田黒石<br>1 4 0 6 番<br>宅地<br>85.30 m <sup>2</sup>                                                                                         | 同左  |
| 2  | 所 在 等<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 名古屋市天白区島田黒石 1 4 0 6 番地<br>1 4 0 6 番<br>居宅<br>木造スレートぶき 2 階建<br>1階 37.66 m <sup>2</sup><br>2階 38.47 m <sup>2</sup><br><hr/> 76.13 m <sup>2</sup> | 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                                                | 市営地下鉄桜通線「神沢」駅 北東方 道路距離約1.2km<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                  |                                                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                | 中小規模一般住宅の多い住宅地域                                                                                                                |                                                                                             |
| 主な公法上の<br>規制等（道路<br>の幅員等の個<br>別的な規制を<br>考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 規 制                                                                  | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>150%<br>—<br>10m高度地区、緑化地域<br>居住誘導区域内、都市機能誘導区域外<br>宅地造成工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                  | 地 積 85.30 m <sup>2</sup><br>間 口 約5m、 奥 行 約16m<br>形 状 不整形                                                                       |                                                                                             |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                         | 北東側幅員約8mの舗装市道に等高に接面する。<br>建築基準法第42条1項道路に該当する。                                                                                  |                                                                                             |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                       | 物件1は物件2の敷地である。                                                                                                                 |                                                                                             |
| 供給処理施設<br>(敷地内引込の<br>有無を基準と<br>している)                     | 上 水 道 あり<br>ガ ス 配 管 あり<br>下 水 道 あり                                                                                             |                                                                                             |
| 土壌汚染の可<br>能 性 の 調 査                                      | 土壌汚染の可能性について過去住宅地図名古屋市都市計画情報<br>提供サービスにて調査したところ、平成15年頃は建替前の居宅<br>敷地、昭和30年頃は未利用地であったことから、土壌汚染の可<br>能性は低いと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。 |                                                                                             |
| 特 記 事 項                                                  | なし                                                                                                                             |                                                                                             |

## 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<br>経 済 的 残 存 耐 用 年<br>数 | 建築年月日(登記記載) 令和2年9月28日新築<br>経 過 年 数 約 5 年<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約 25 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                                                                  | ビニルクロス貼り                 |  |
|                                     | 天 井                                                                  | ビニルクロス貼り                 |  |
|                                     | 床                                                                    | フローリング                   |  |
|                                     | 設 備                                                                  | 電気、上下水道、都市ガス等            |  |
|                                     | そ の 他                                                                |                          |  |
| 床 面 積 ( 現 況 )                       | 1 階                                                                  | 37.66 m <sup>2</sup>     |  |
|                                     | 2 階                                                                  | 38.47 m <sup>2</sup>     |  |
|                                     |                                                                      | 76.13 m <sup>2</sup>     |  |
| 現 況 用 途 等                           | 現 況 用 途                                                              | 居宅                       |  |
|                                     | 間 取 り                                                                | 2LDK+納戸 (附属資料 建物間取図のとおり) |  |
| 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                             | 太陽光発電システムが設置されている。発電容量は3.0kW程度と推定。<br>蓄電池有り。                         |                          |  |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 165,000              | 1.00          | 85.30           | 0.90      | 12,670,000              |

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 名古屋天白-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 150,000 \text{ 円/㎡} \times & 100.0 / 100 \times & 100 / 99 \times & 100 / 92 & = & 165,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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（1.00）、間口奥行の関係（0.99）

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：なし

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 220,000             | 76.13              | 0.75     | 12,560,000           |

ア 再調達減価：太陽光発電システムを含め査定した。

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}25\text{年} / (\text{経済的残存} \\ &\quad \text{耐用年数}25\text{年} + \text{経過年数}5\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.75 \end{aligned}$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 12,670,000        | 0.55          | 法定地上権 | 6,970,000              |

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<br>価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>(円)<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>$\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$ |
|----------|-------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|
| 1        | 12,670,000              | － 6,970,000                         |                        | 0.90               | 0.8                 | 4,100,000                                             |
| 2        | 12,560,000              | ＋ 6,970,000                         | －                      | 0.90               | 0.8                 | 14,060,000                                            |
| 一括価格（合計） |                         |                                     |                        |                    |                     | 18,160,000                                            |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：太陽光発電システムの所有権が第三者に留保されている可能性があることを勘案した。

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 名古屋天白-7  
所 在：名古屋市天白区御前場町88番2  
価 格：150,000 円/㎡  
位 置：市営地下鉄桜通線「神沢」駅の北東方道路距離約1.5 k m  
価 格 時 点：令和6年 1月1日  
地 積：144 ㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北西側8m市道に接面  
用 途 指 定 等：1種低層住居専用地域(建ぺい率50%・容積率150%)  
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅の多い住宅地域

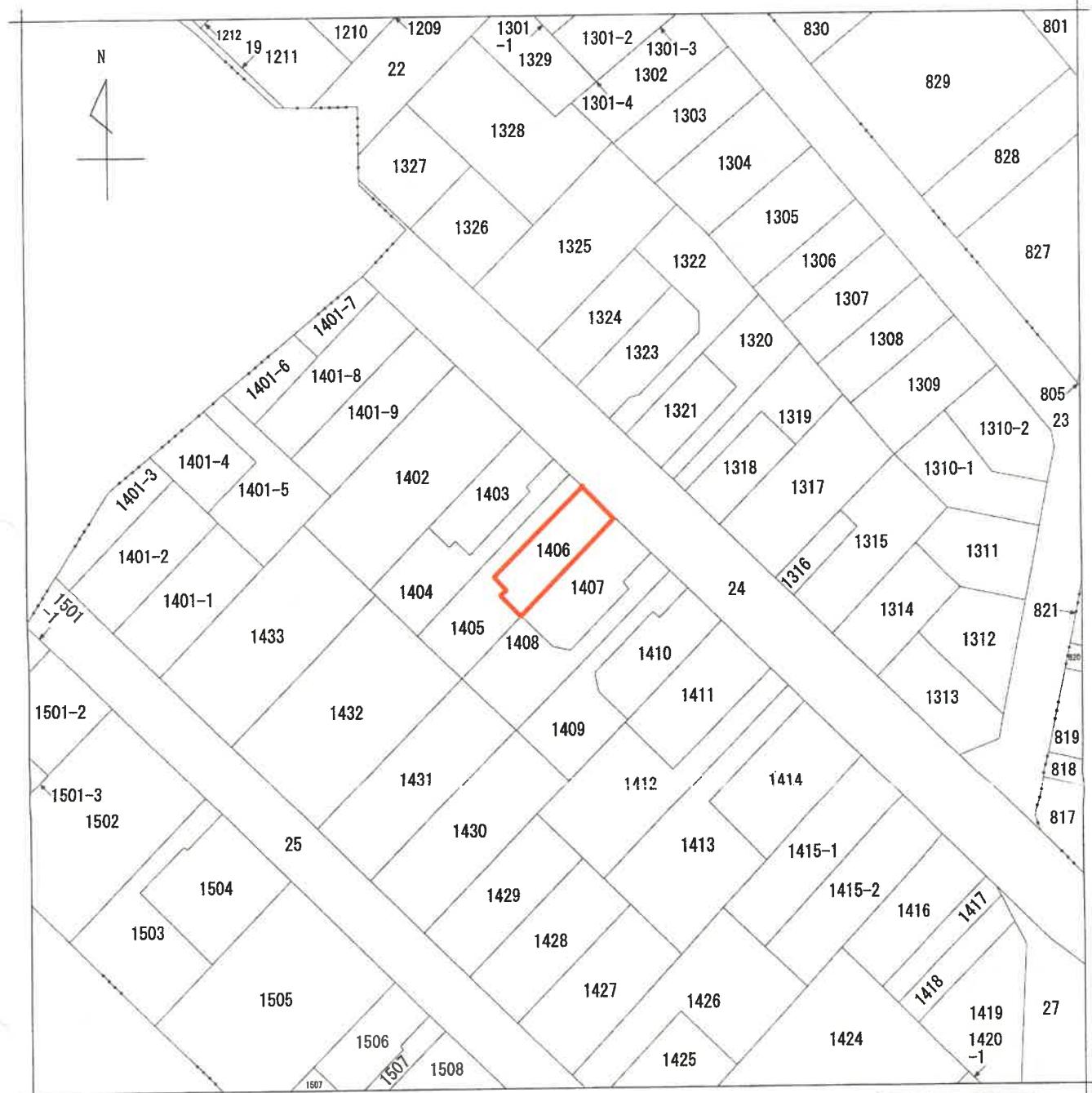
## 第7 附属資料

- 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







(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          | 名古屋市天白区島田黒石 |  |           |             | 地番 | 1406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 | その他 |
| 作成年月日 | 平成10年11月14日 |             |  | 備付年月日(原図) | 平成10年11月16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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和6年12月5日

福岡法務局

地図整理番号：M66372

登記官

(1/1)

会員専用

登記年月日：昭和52年9月10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。  
(名古屋法務局名東出張所蔵)  
令和6年12月5日 福岡法務局

地番 1403 1405  
40-13-2 40-13-5-  
40-13-4 40-13-6-  
1404 1406

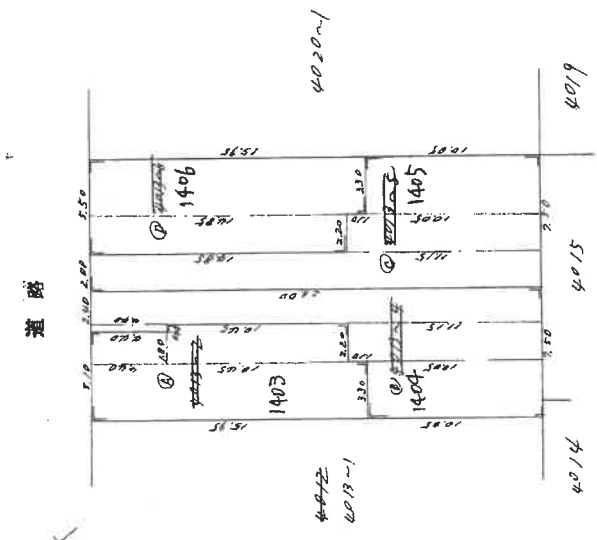
土地の所在 名古屋市天白区天白町大字島田字黒石  
5103273 名古屋市天白区島田黒石

図 量 測 積 地

求 積

- 1403  
① ~~40.13-2~~  
 $15.95 \times 3.30 = 52.6350$   
 $4.40 \times 1.80 = 7.9200$   
 $10.45 \times 2.20 = 22.9900$   
計 83.5450
- 1404  
② ~~40.13-5~~  
 $10.05 \times 3.30 = 33.1650$   
 $11.15 \times 2.20 = 24.5300$   
 $26.00 \times 2.00 = 52.0000$   
 $4.40 \times 0.40 = 1.7600$   
計 111.4550
- 1405  
③ ~~40.13-5~~  
 $26.00 \times 2.00 = 52.0000$   
 $11.15 \times 2.20 = 24.5300$   
 $10.05 \times 3.30 = 33.1650$   
計 109.6950
- 1406  
④ ~~40.13-6~~  
 $14.85 \times 2.20 = 32.6700$   
 $15.95 \times 3.30 = 52.6350$   
計 85.3050

① 52.9.10  
単位 = m



(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：令和2年11月19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。  
(名古屋法務局名東出張所管轄)  
令和6年12月5日 福岡法務局

登記官

地図整理番号：M66374

各階平面図

1406番

家屋番号

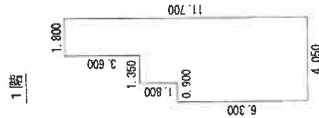
名古屋市中北区島田黒石1406番地

建物の所在

建物図面  
各階平面図

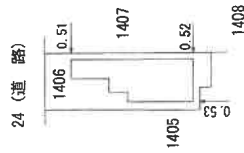
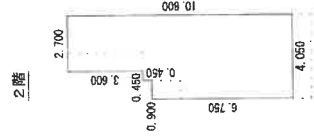
| 求積表     |       |   |           |
|---------|-------|---|-----------|
| 1.800 × | 3.600 | = | 6.480000  |
| 3.150 × | 1.800 | = | 5.670000  |
| 4.050 × | 6.300 | = | 25.515000 |
| 計       |       |   | 37.665000 |

床面積 37.66 m<sup>2</sup>



| 求積表     |       |   |           |
|---------|-------|---|-----------|
| 2.700 × | 3.600 | = | 9.720000  |
| 3.150 × | 0.450 | = | 1.417500  |
| 4.050 × | 6.750 | = | 27.337500 |
| 計       |       |   | 38.475000 |

床面積 38.47 m<sup>2</sup>



(単位：m)

作成者

縮尺

1 / 250

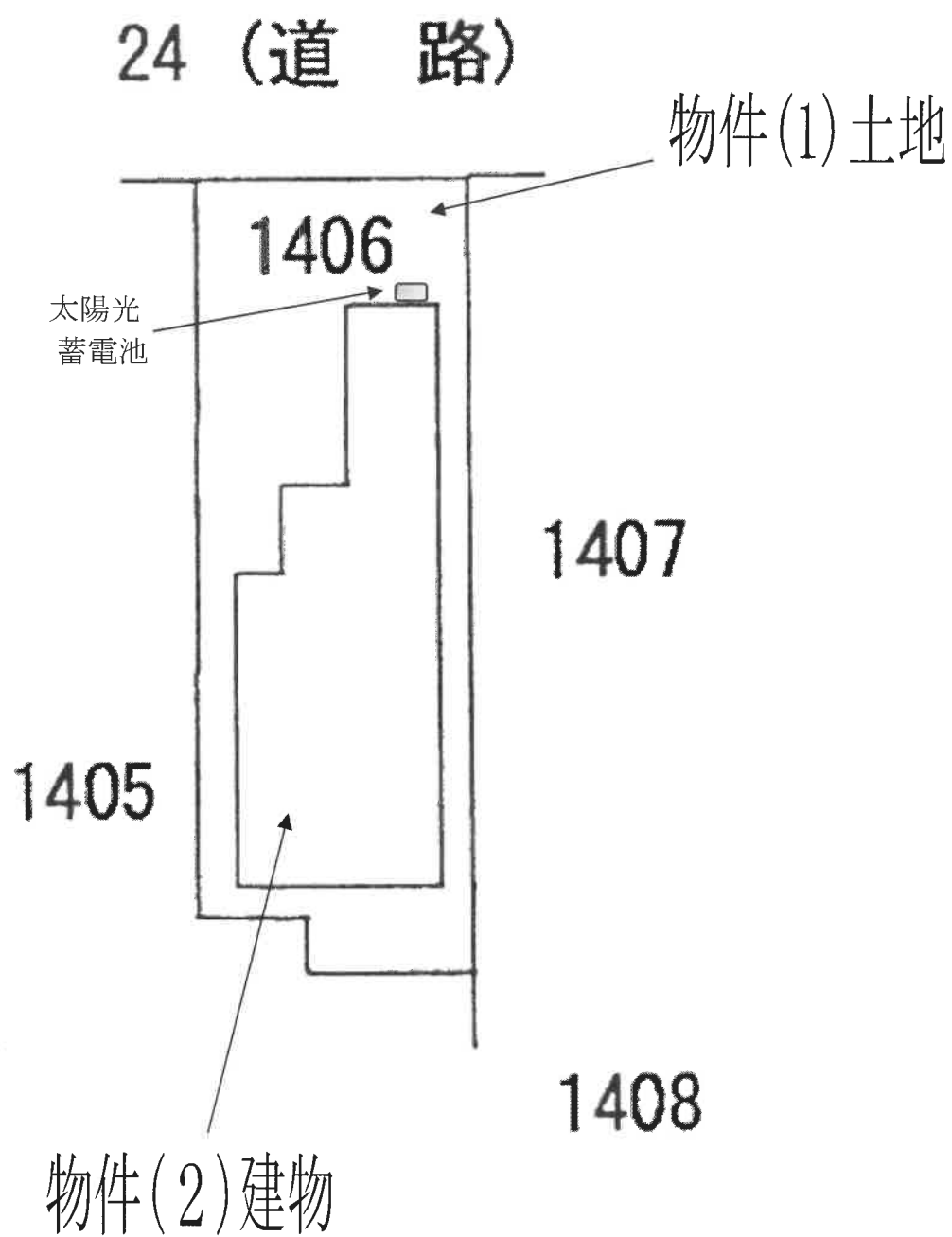
申請人

縮尺

1 / 500

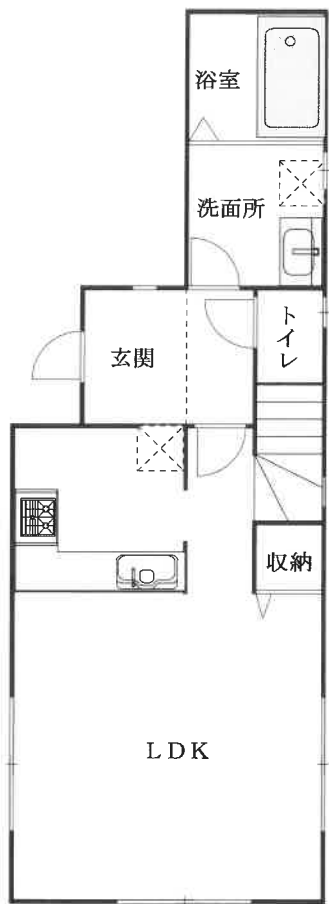
A4版に縮小

# 土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

1 階



2 階



対象不動産の写真



A



B