

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 佐 野 聡 美

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 令和 7年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 8月27日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月10日 午前10時30分 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 9月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3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 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） 買受可能価額（円）	一括 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	6,060,000 4,848,000		1,212,000	9,940	4,260
	</				



物件目録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市南区東又兵ヱ町三丁目 |
| | 地 番 | 4番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.78平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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	名古屋市南区東又兵ヱ町三丁目
	地	番	4番20
	地	目	宅地
	地	積	54.78平方メートル



令和 7 年(ケ)第 80 号

令和 7 年 4 月 8 日受理

令和 7 年 5 月 12 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 | 名古屋市南区東又兵ヱ町三丁目 |
| | 地 番 | 4 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 . 7 8 平方メートル |

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)		付近
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地位置関係図 (概略) のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地 (舗装) の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	東側隣地 (4 番 1 9) の西側のコンクリートの土台部分は、物件 1 土地にややはみ出ている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地位置関係図 (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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■東側隣地（４番１９）所有者	物件１土地の所有者は、娘の元夫です。 物件１土地と西側隣地は前は一つの土地で、古い家が建っていたのですが、持ち主が手放すことになったことから、娘の元夫と西隣の人が半分ずつ購入し、合わせて舗装したものです。 私の家のコンクリートの土台部分は、一部物件１土地側にはみ出しています。そうなったのは、物件１土地上にあった家は私の家とくっつくようにして建っていたのですが、その人から雨が降ったときに水がくるので、私の土地を舗装するなら一緒にやってくれないか、といわれたからです。 北側隣地（４番５）との間を舗装するときも、北側隣地の分も含めて舗装しています。 この付近は、東海豪雨のときは床下浸水しています。
■東側隣地（４番１９）所有者の娘	元夫との間では、物件１土地のローンの支払いが終わったら、同土地は私に渡してくれるといわれていました。 元夫と離婚してからは、私は、物件１土地に自動車を駐車したり、駐車場の一時貸しを行うサイトに登録して、人に一時貸したりしていました。 私が物件１土地を使用することについて、所有者との間で書面を作成したり、対価は支払っていません。

(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 物件1土地は、長方形の形状をした宅地で、南側を道路に概ね等高に面している。
- 2 物件1土地上の状況は、アスファルトで舗装されており、主に駐車場として使用されている。
- 3 物件1土地付近に存した杭の状況、隣地や道路との位置関係等から、同1土地の形状については、土地位置関係図（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壤汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 5 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から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14日（月） 13：00－13：10	物件所在地	現地確認，写真撮影
R7年4月25日（金）	郵便	所有者に対し，現況調査日連絡書及び照会文書送付（応答なし）
R7年4月30日（水） 17：00－17：30	物件所在地	物件1土地の立入調査，写真撮影，隣地の者から聴取，評価人同行
R7年5月7日（水） 13：00－13：10	名古屋法務局	公図，地積測量図各取り寄せ

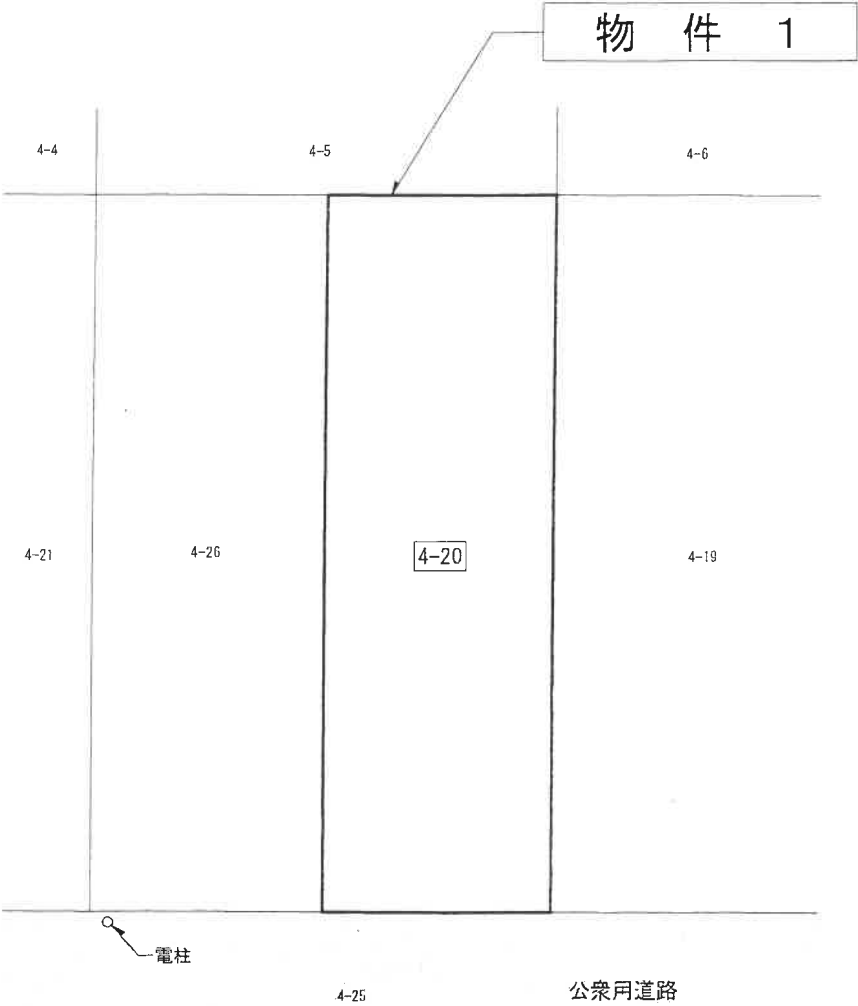
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
対象物件が，全戸不在の場合に備え，立会人を同行して臨場した。

☐ 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

土地位置関係図（概略）



①

物件1土地

(南方より撮影)



南西角付近

南東角付近

②

同 上

(北方より撮影)



(7 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 80 号
令和 7 年 4 月 14 日 受 理
令和 7 年 4 月 30 日 外 現地調査
令和 7 年 4 月 30 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

松 原 一 隆 印

第 1 評価額

番号	評価額
物件 1 (土地)	金 6,060,000 円

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 番 地 目 地 積	名古屋市南区東又兵ヱ町三丁目 4番20 宅地 54.78 平方メートル	同左
番 号	特 記 事 項		
	・特になし		

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	名鉄常滑線 「大江」駅 東方 道路距離 約 650m (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域内 居住誘導区域内（要安全配慮区域） 第2種臨海部防災区域、津波災害警戒区域
画 地 条 件	地積 54.78 m ² 間口 (南側) 約 4.2m、奥行 約 13.0m 形状 長方形、中間画地	
接 面 道 路	南側 現況幅員 約 4.0m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は駐車場の敷地等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	引込可 引込可 引込可
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	登記記録、過去の住宅地図（昭和45年、60年、平成7年）等の資料から、 本件土地は個人宅の敷地等として利用されており、土壌汚染の蓋然性は低い が、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確 定できない。	
特 記 事 項	・名古屋市備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水・内水・高潮浸水想定区域内に該当する。 ・平成12年の東海豪雨の際には、周辺を含め道路の冠水等が見られた。 ・東側隣接地（4番19）の敷地コンクリート部分等が本件土地に越境している。	

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、さらに競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	140,000	1.04	54.78	1.00	7,980,000

市場性 修正 力	競売市場 修正 キ	評価額 (円) オ×力×キ
0.95	0.80	6,060,000

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)

地価調査 南(県)-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 150,000\text{円/㎡} & \times 104.7/100 & \times 100/109 & \times 100/103 & = 140,000\text{円/㎡} \\ & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 方位南向き(1.09)を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、接近条件格差等を考慮した。

街路条件格差: 幅員 + 1.0

環境条件格差: 上下水等 + 2.0

$$\begin{array}{ccccc} \text{街路条件格差} & \text{環境条件格差} & & \text{地域格差} \\ 1.01 & \times & 1.02 & = & 1.03 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 : 方位南向き(1.09)×地積過小(0.95)÷ 1.04

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし。

力 市 場 性 修 正 : 工作物等の越境可能性等による市場性の減退等を考慮して5%を減価した。

キ 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

地価調査価格 南(県)-1

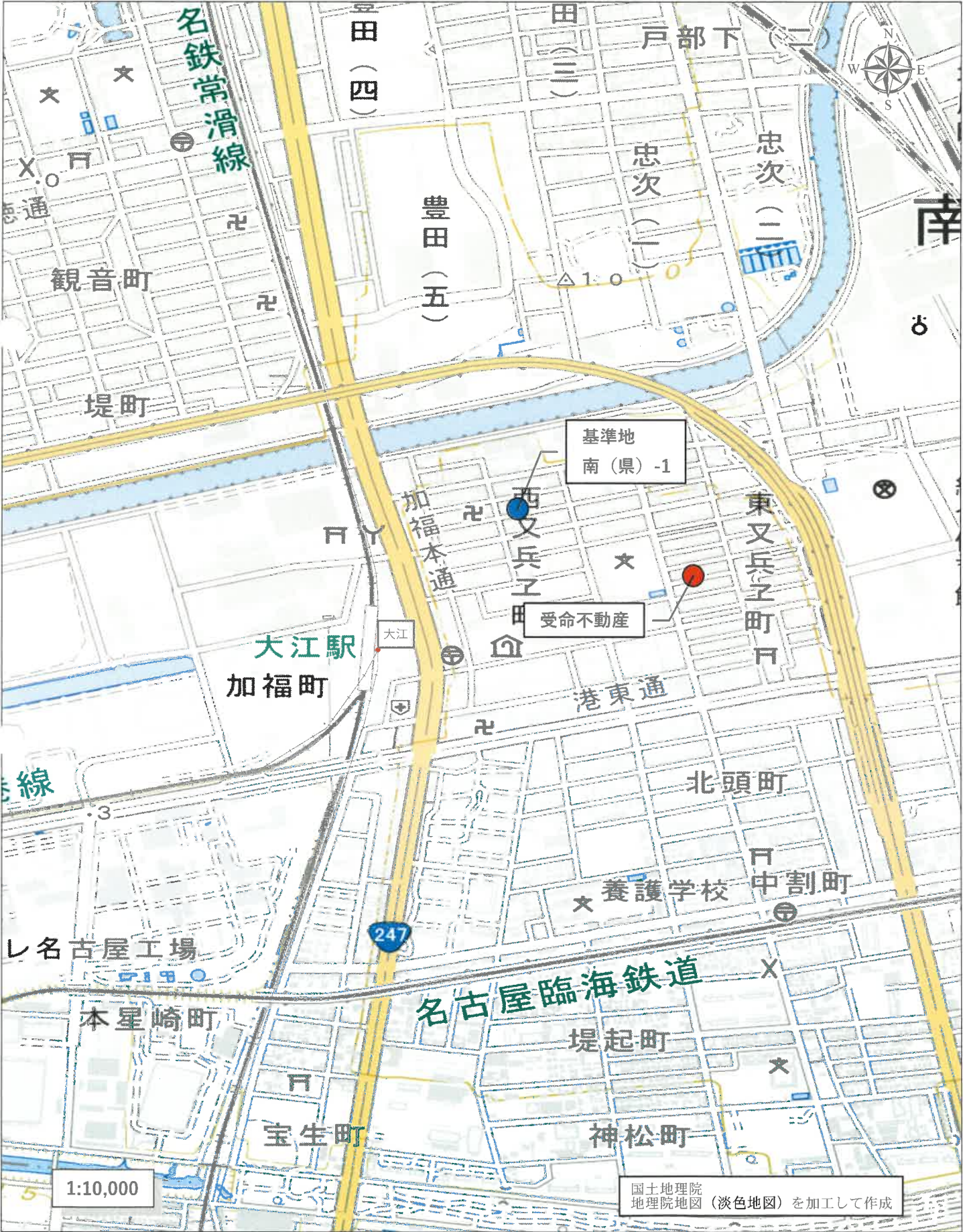
所 在 : 名古屋市南区西又兵衛町2丁目9番外
価 格 : 150,000円/㎡
位 置 : 名鉄常滑線「大江」駅の北東方約400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 211㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南側 5.5m市道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域

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 現況図(概略)
- 6 写真

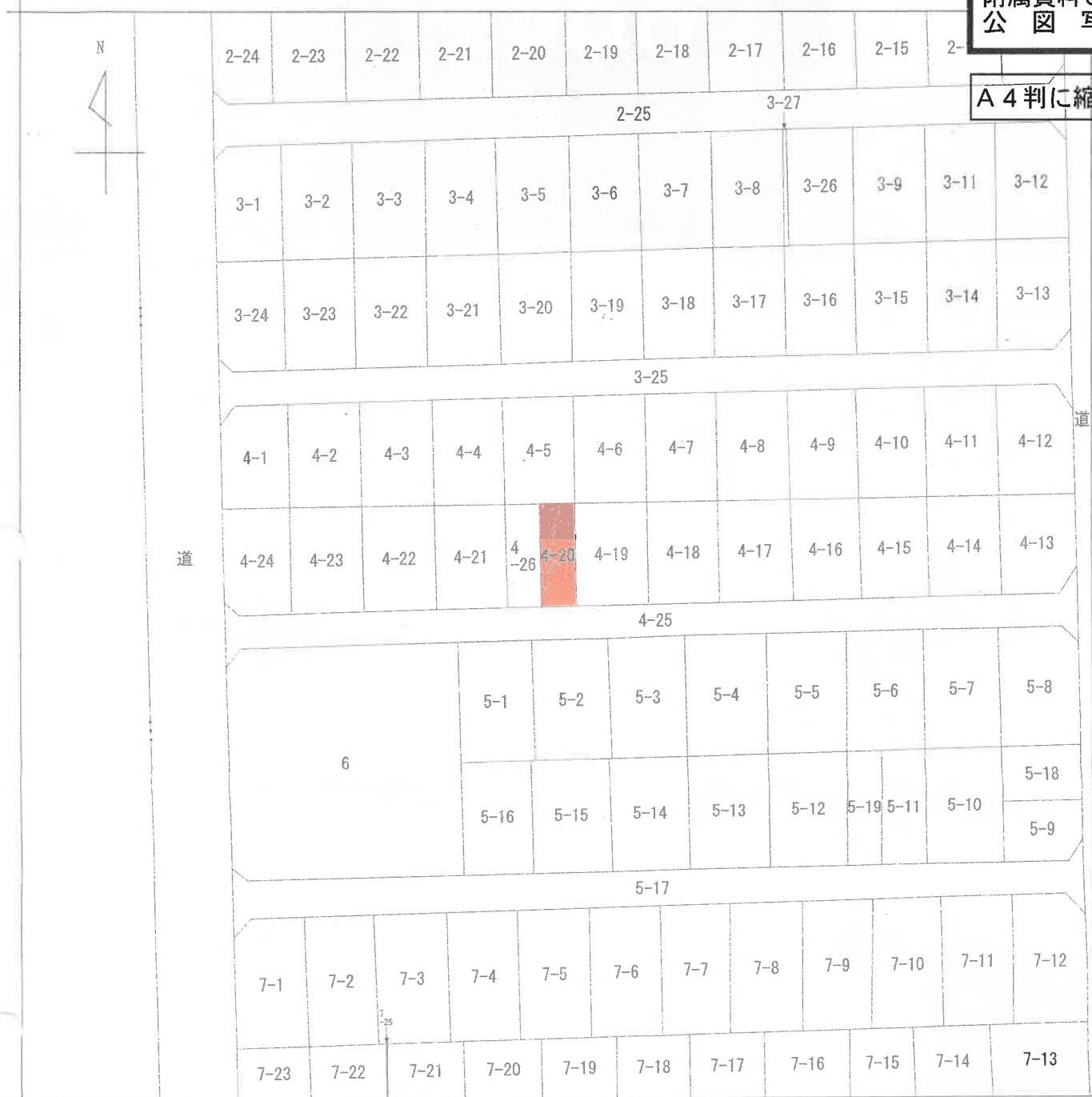
以 上

位置図



付近案内図





(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

東又兵エ町
3丁目

請 求 部 分	所 在 名古屋市南区東又兵エ町三丁目					地 番 4番20				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				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7年3月19日

名古屋法務局

請求番号：7-1

登記官

A 4 判に縮小

土地積測量図

地番 4-20、4-26

土地の所在 名古屋市中区東又兵衛町三丁目

求積表

地番	④ 4-20	Xn	Yn	Xn・(Yn-I-Yn-I)	距離
NO					
K1	-100474.704	-22634.315	121571.464440	13.031	
F1	-100462.032	-22637.199	100291.16136	1.198	
K3	-100462.980	-22641.288	121560.205805	13.043	
K4	-100475.701	-22638.109	-100677.003973	1.199	
合計			-169.972677		
合計面積			24.7802889	m	
合計地積			24.15	m	

地番	⑥ 4-26	Xn	Yn	Xn・(Yn-I-Yn-II)	距離
NO					
K3	-100462.980	-22641.288	100291.16136	1.202	
F2	-100463.928	-22643.382	122164.136418	13.032	
K2	-100476.638	-22642.501	100724.073412	1.202	
K1	-100475.701	-22638.109	122178.152416	13.013	
		合計	169.566566		
		合計面積	34.7834300		m
		合計地積	31.75		m

総合計面積 169.5697189 m

恒久的地物の名称及び座標値

参照点	名称	N 座標	Y 座標
C3	四角コンクリート杭	-100179.901	-22638.535
C7	四角コンクリート杭	-100179.921	-22621.495

基本三角点の区分及び世界測地系座標値（座標系 VII）

点名	N 座標	Y 座標	名称
10D27	100381.472	-22706.227	街区多角点
10D28	100375.470	-22663.229	街区多角点
2A608	100309.722	-22669.779	補助点

測量年月日 平成24年5月2日

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金 属 鉄

申請人

1/250

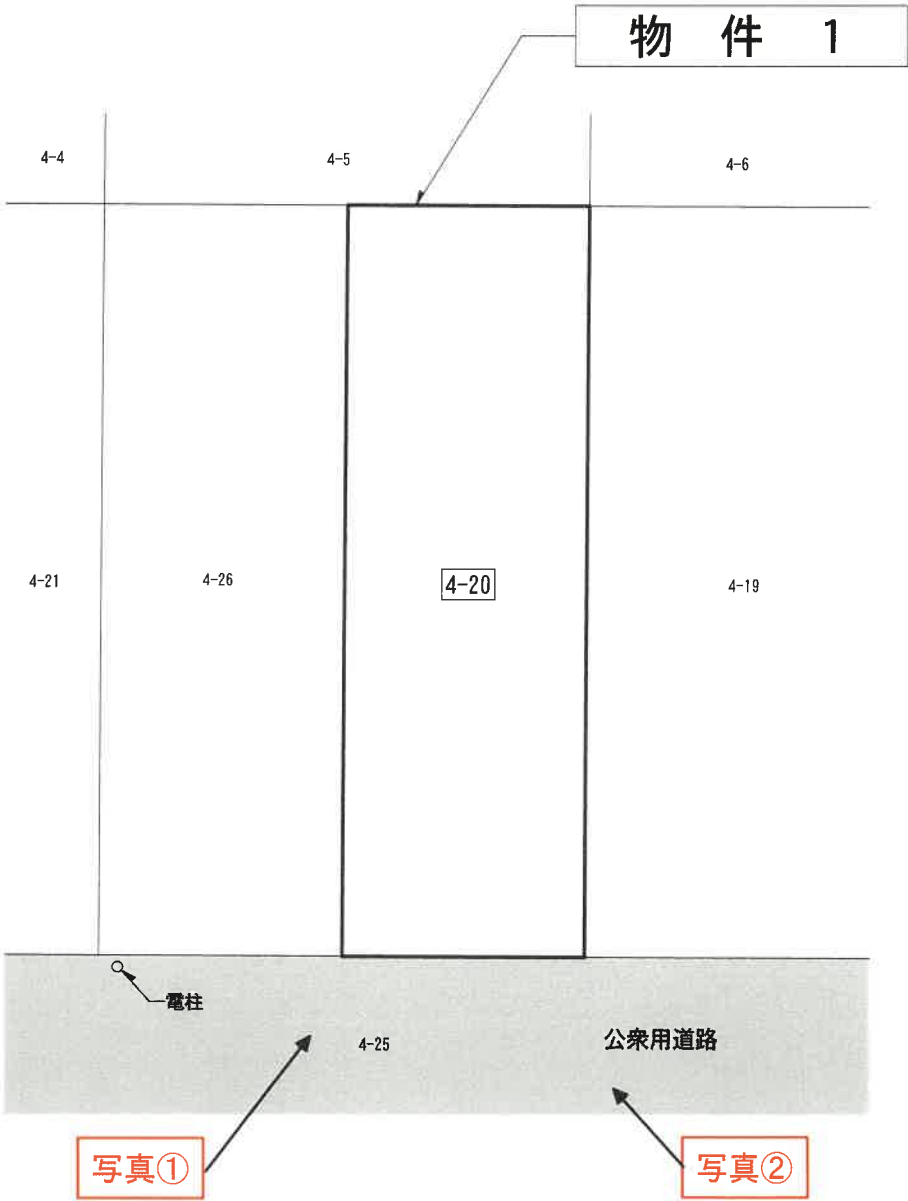
縮尺

作成者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

現況図（概略）



写 真



写真①



写真②