

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28日

名古屋地方裁判所民事第2部

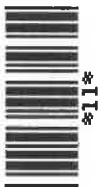
裁判所書記官 小久保 由希江

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11月12日から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月26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12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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12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10月28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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,920,000 1,536,000		384,000	25,175	5,394
	</				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市 中川区 吉津二丁目 3112番地1

家屋 番号 3112番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	52.99平方メートル
	2階	52.99平方メートル



- 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 名古屋市中川区吉津二丁目 3112番地1

家屋 番号 3112番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	52.99平方メートル
	2階	52.99平方メートル



令和 7 年(ケ)第 79 号

令和 7 年 4 月 24 日受理

令和 7 年 9 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市中川区吉津二丁目 3112番地1

家屋 番号 3112番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	52.99平方メートル
	2階	52.99平方メートル

(建物用〈单独〉)

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)				
建 物	物件 1				
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :				
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :				
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項					
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日				
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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 ☒ 土地建物位置関係図 (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

(2 枚 目)

目的外土地の概況（物件1関係）			
所	在	名古屋市中川区吉津二丁目	
地	番	3 1 1 2 番 1	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	2 6 3 平方メートル （ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（A）
その他の事項			
■関係人（■債務者兼所有者（建物所有者） ☐（ ））の陳述／■提示文書（一般定期借地権設定に関する合意書）の要旨			
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成9年11月3日	
最初の契約等	契約日	平成9年8月13日	
	期間	平成9年8月13日から ☒ 令和29年8月12日まで満50年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）	
地代・支払時期等		毎月 金3万4200円（毎月1日限り当月分支払）	
地代前払		☒ ない ☐ ある（金 円 分まで）	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☐ 敷金 円 ☒ 保証金 550万円）	
特約等		借地借家法第22条	
地代滞納		☒ ない ☐ ある（平成 年 月 日現在 金 円）	
契約解除		☒ ない ☐ ある（ ）	
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

（ 3 枚目）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 私は、物件1建物の所有者です。 2 物件1建物には、妻と子供と3人で住んでいます。 3 ペットは飼っていません。 4 物件1建物の不具合箇所としては、2年前からトイレの換気扇が使えません。 5 東海豪雨の時に浸水はしませんでした。過去に台風の際に駐車場の自動車のタイヤに触れる所まで雨水に浸かることがありました。 6 物件1建物の敷地は、隣接地主からの借地です。 7 駐車場に停めてある黒の車は動かないので処分したいと思っていますが、まだ処分ができていません。
■ 債務者兼所有者の妻	(電話による聴取) 1 借地の賃料は、月額3万4200円です。以前は、3万2000円でしたが、令和6年8月ころから値上げされました。契約書上変動する旨記載があるようなので、契約書をファックスします。 2 賃料は口座引落して払っていますので、遅滞等はありません。 3 自宅が売却されたら出ていかなければならないことは理解しました。債権者に残金を払うことでこの申立てを取り下げてもらえないか連絡してみます。
■ A	(回答書の要旨) 1 目的外土地の所有者は私で、債務者兼所有者に賃貸しています。 2 目的外土地の地目は「畑」ですが、同土地に物件1建物が建っていることについては、30年以上前の契約なので、その経緯はわかりません。

(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 物件1建物は、債務者兼所有者に対する聴取により、同人及びその家族が居住して占有していることが確認できた。
- 2 物件1建物は、2年前からトイレの換気扇が使用できなくなっている。また、2階のウオークインクローゼットの扉に引っ掛かりが見られた。しかし、新築からリフォームをしていないにもかかわらず、経年使用状況の劣化以外には不具合はなく状態は良い。なお、1階部分には、喫煙（紙タバコ）による壁紙の変色が見られる。
- 3 物件1建物の敷地は、隣接地主からの借地であり、令和6年8月9日付の「一般定期借地権契約賃料改定のご案内」との書面によると、令和6年9月分（9月5日振替）から月額賃料が3万4200円に改定されたこと、次回改定日が令和9年9月1日であるが確認できる。また、Aから送付された「一般定期借地権設定に関する合意書」では、目的外土地の賃貸借契約には、550万円の保証金が支払われている記載がある。ただし、債務者兼所有者及び同人妻からは同記載に沿う陳述はなかった。
- 4 全部事項証明書では物件1建物の敷地の地目は「畑」となっているが、同土地上に物件1建物が建築されている経緯はAにもわからず不明である。

(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
R7年 4月23日 (水) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R7年 4月25日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面等交付申請
R7年 4月28日 (月) 10:40 - 10:55	物件所在地	現地確認、物件1建物(外観)及び敷地の写真撮影、照会書投函
R7年 5月13日 (火)	郵便	債務者兼所有者に対し、現況調査期日通知送付
R7年 5月29日 (木) 10:00 - 10:50	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(室内)、債務者兼所有者から聴取、評価人同行
R7年 5月29日 (木) 15:55 - 16:05	電話	債務者兼所有者の妻から聴取
R7年 7月23日 (水)	郵便	債務者兼所有者へ事務連絡送付
R7年 8月4日 (月)	郵便	物件1建物の敷地所有者Aへ事務連絡送付
R7年 8月21日 (木) 15:10 - 15:20	物件所在地及び敷地所有者A宅	債務者兼所有者に対し、賃貸借契約書の追完指示・聴取 敷地所有者A宅訪問(不在)

(特記事項)

■ 令和7年 5月29日

目的物件は呼びかけ等に応答がなく、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、建物内に立ち入ったところ債務者兼所有者が在宅していた。

□ 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。

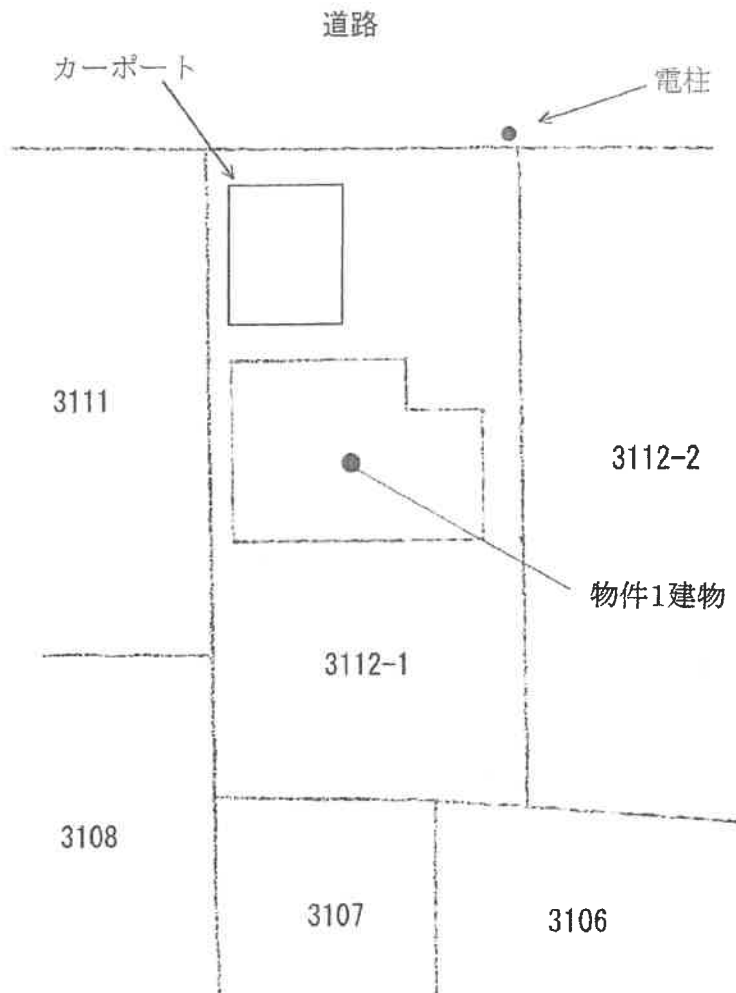
□ 令和 年 月 日

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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

土地建物位置関係図（概略）

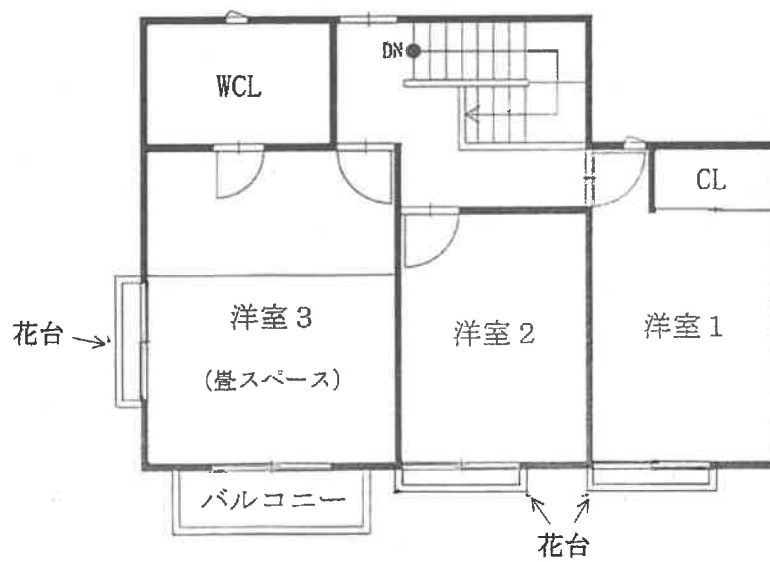


4

建物間取図（概略）



1 階



2 階



① 物件 1 建物の外観



② 物件 1 建物の外観



③ リビング・ダイニング



④ キッチン



⑤ 洋 室 2



⑥ 浴 室

令和7年（ケ）第79号
令和7年4月28日受理
令和7年5月29日現地調査
令和7年9月10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

番 号	評 価 額
物件1(建物)	金 1,920,000 円

物件1の価格は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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市中川区吉津二丁目 3112番地1 3112番1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 52.99㎡ 2階 52.99㎡	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	○下記の目的外土地を敷地として使用している。 所 在 : 名古屋市中川区吉津二丁目3112番1 地 目 : 畑 地 積 : 263㎡ 現況地目は登記と異なり、宅地である。		

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（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	JR関西本線「春田」駅の北東方 道路距離約1.6km 名古屋市営バス「島井町」停留所の南東方 道路距離約280m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に事業所や農地等も見られる混在地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区、緑化地域、特定都市河川(新川)流域、大規模集客施設制限地区、津波災害警戒区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	263.00m ² 約11.5m 約23.0m ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	北側現況幅員約6.5m舗装市道(万場川西第32線)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1(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	昭和34年、44年、55年の住宅地図等によると、従前は農地等として利用され、平成9年11月に本件建物の敷地となった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	○ 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。 ○ 隣接不動産の状況は東側に一般住宅、西側に畑、南側に未利用地、一般住宅等、北側道路を介して一般住宅となっている。 ○ 庭には庭石が複数置かれている。 ○ 賃借権設定仮登記が平成9年8月13日に、存続期間 満50年、借地借家法第22条の特約付で設定された。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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9年11月3日新築 経 過 年 数 約28年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約2年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング外 内 壁 ビニールクロス外 天 井 ビニールクロス外 床 フローリング、カーペット、畳外 設 備 水道、ガス、下水 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52.99㎡、2階52.99㎡、合計105.98㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 3LDK（附属資料No.7 建物間取図のとおり）
品 等	やや優る
保守管理の状況	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	○ハウスメーカーの住宅であり、品等は比較的良好であるが、経年使用相応の劣化等が見られる。目に付いた劣化等は以下の通り。 ・屋根材の塗膜劣化 ・外壁のコーキングが切れていたり、損傷している箇所が見られる。 ・LDクロスの一部が黄ばんでいる。 ・洋室3のWCLの扉が開閉不良。 ・バルコニー床の外材が外れかかっている。 ・風呂、トイレ等設備の仕様の古さは否めない。 ○間取の特徴は以下の通り。 ・2階床材はカーペット仕様である。 ・2階の各部屋に花台が設置されている。 ・2階洋室3は床材が一部畳張りになっている。 ○平成9年5月14日に確認済証(第97-01287号)が交付されている。検査済証は確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（目的外土地）

目的外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
目的外 土地	98,000	0.93	263	0.90	21,570,000

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 名古屋中川-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 98,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 98,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：規模大 0.95 × 奥行価格補正 0.98 = 0.93

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応な状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件1）

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×エ
1	212,000	105.98	0.07	1,570,000

ウ 現価率：

<主である建物>

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\% \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} + \text{経過年数 } 28 \text{ 年}) \})] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.07 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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
目的外 土地	21,570,000	0.20	借地権	4,310,000

イ 土地利用権等割合 土地利用権等を借地借家法第22条の借地権と判定し、残存期間も考慮しその割合を20%と査定した。

(2) 評価額の判定

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	名義 書換料 相当額 (円) カ	評 価 額 (円) {(ア±イ)-ウ} ×エ×オ×カ
1	1,570,000	+ 4,310,000	0	0.50	0.80	431,000	1,920,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 一般定期借地権付建物で流通市場が整備されていないこと、別途保証金の差入が必要と思料されること、建物規模に対し土地がやや過大で一般住宅用地としては地代の負担がやや重いこと、借地権設定者による譲渡承諾がない場合賃借権の譲渡許可に係る非訟事件手続きを要すること等による市場流通性の低下（0.50）を考慮。

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。

カ 名義書換料相当額： 上記2（1）の10%と判定。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋中川-8）

所 在：名古屋市中川区吉津3丁目3012番
価 格：98,000円／㎡
位 置：JR関西本線「春田」駅の北東方 道路距離約1.1km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：137㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北6m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：一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

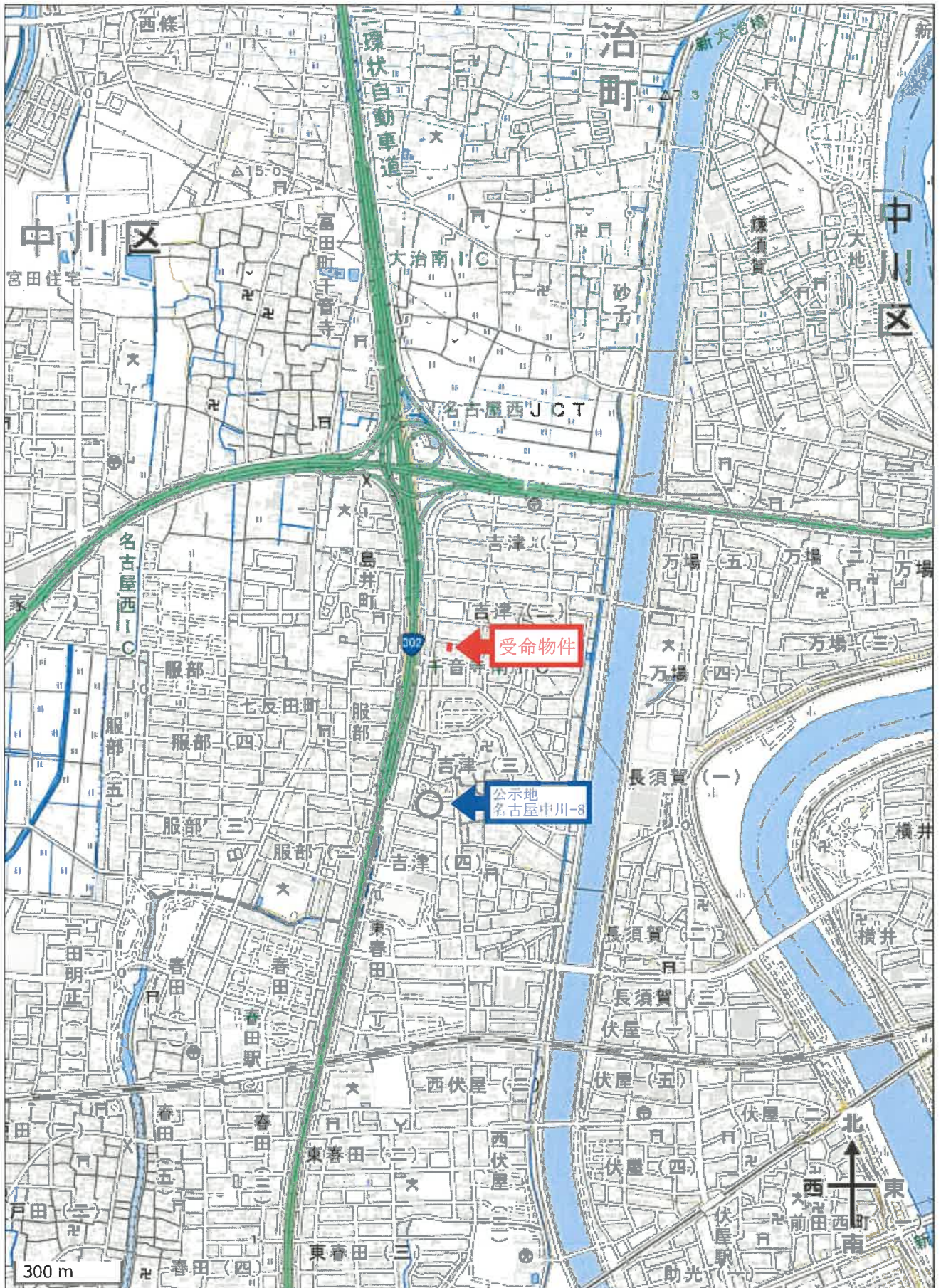
第7 附属資料

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

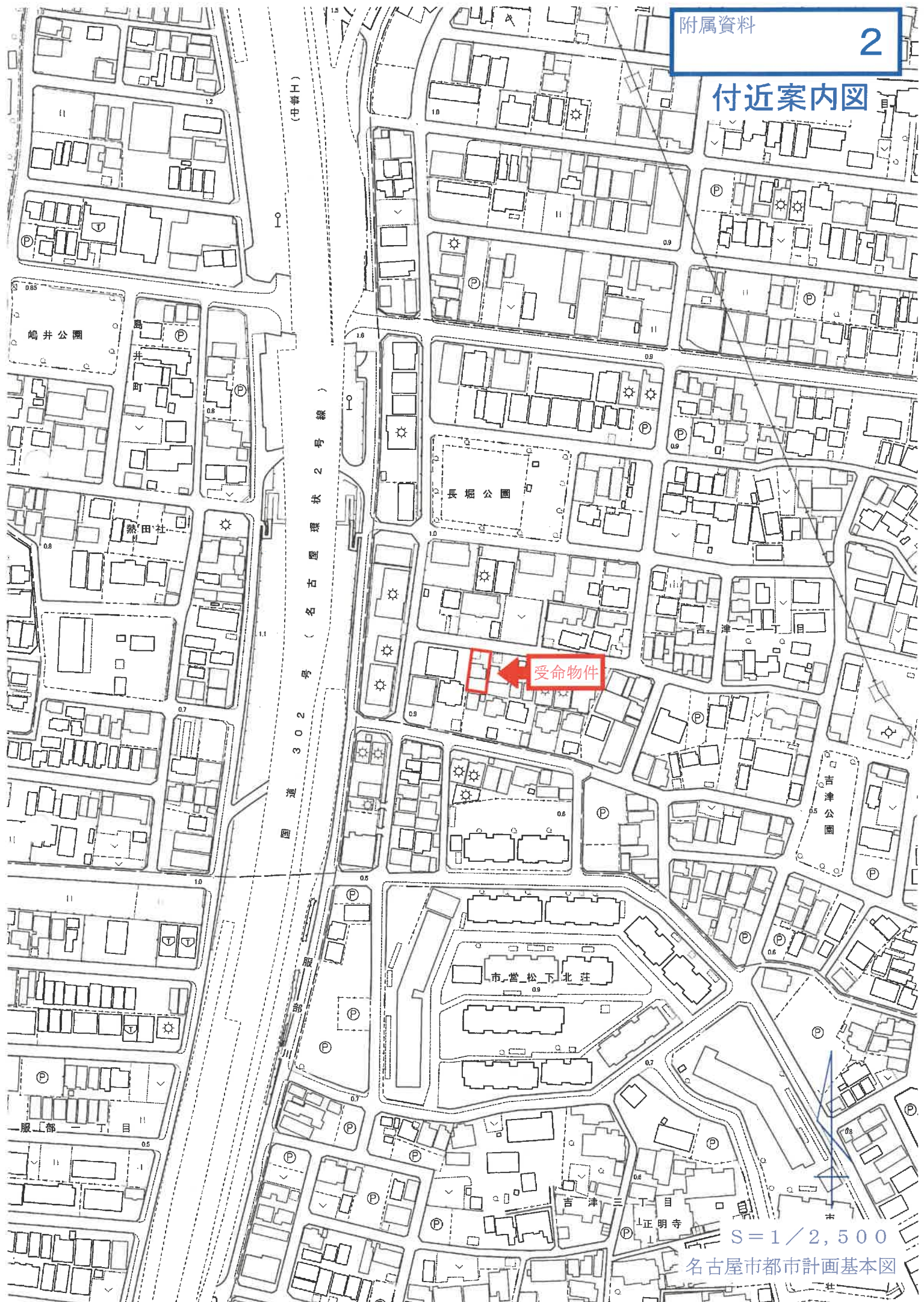
以 上

位置図

地理院地図 GSI Maps



付近案内図



公図写



地番区域見出
吉津2丁目

請求部	所在	名古屋市中川区吉津二丁目				地番	3112番1			
出力 力尺	1/500	精度 区分	甲一	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和58年11月13日			備付 年月日 (原図)	昭和58年11月18日			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月3日

名古屋法務局熱田出張所

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

※A4判に縮小

2120045

新 3112 前

地積測量図

地番

3112-1 3112-2

土地の所在 名古屋市中川区吉津二丁目

A 3112-1 求積

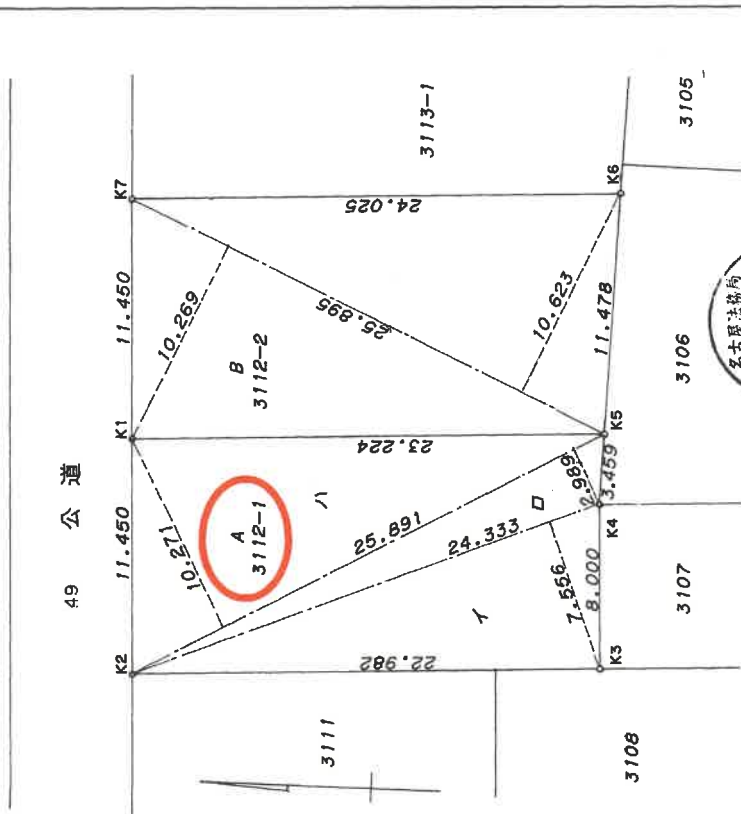
イ $24.333 \times 7.556 = 183.860148$
ロ $25.891 \times 2.989 = 77.388199$
ハ $25.891 \times 10.271 = 265.926461$ (+)
合計 527.174808
1/2 263.587404

B 3112-2 求積

$1/2 \times (10.269 + 10.623) \times 25.895 = 270.499170$

A 3112-1 地積 263 m²

B 3112-2 地積 270 m²



筆界標の種類
K1～K7 コンクリート杭



製作者

(平成8年11月15日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

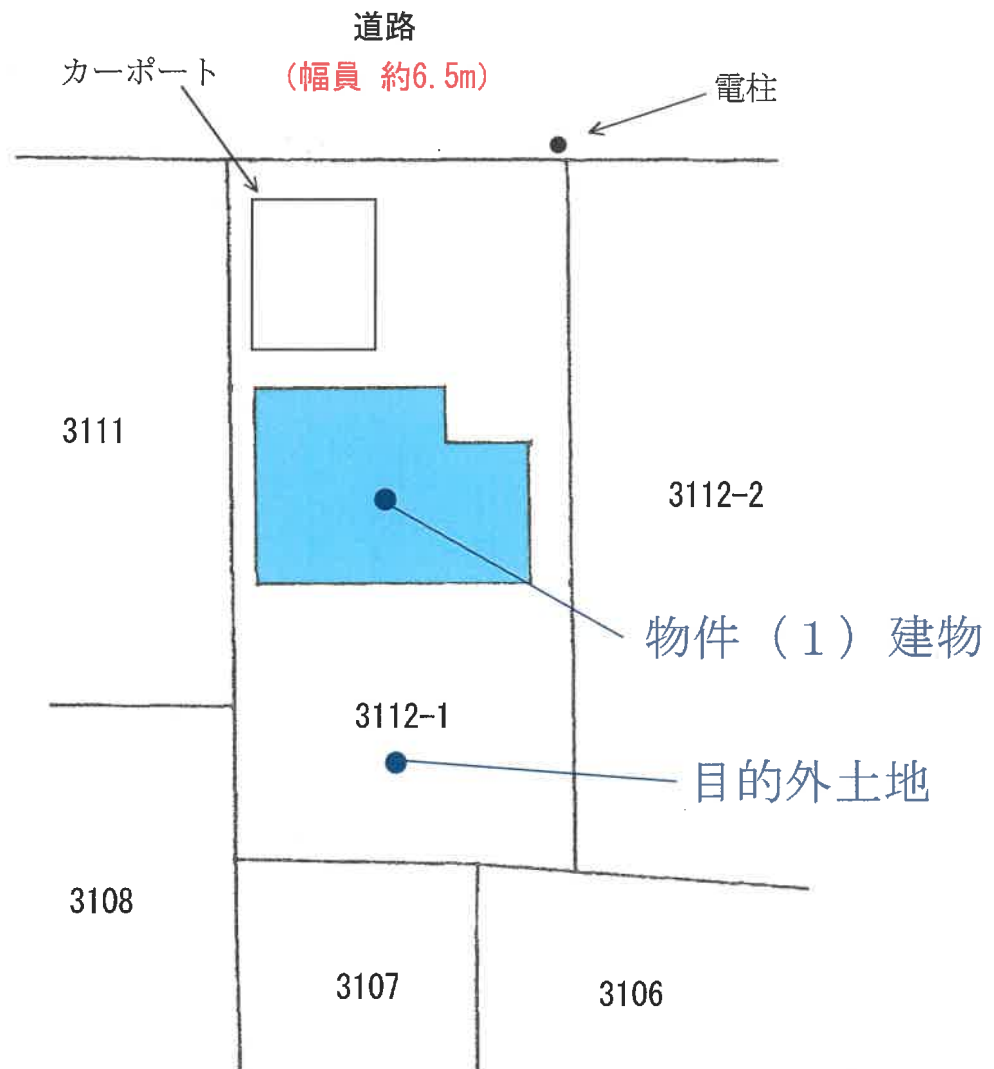
縮尺

1/250

(全頁専用)

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。



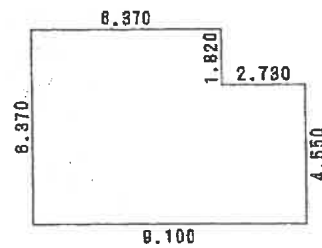
S=約1/250

登記年月日：平成9年11月10日

各階平面図写

各階平面図 2252977

1階、2階（各階同型）



求積表	
6.370 X 6.370 =	40.576900
2.730 X 4.550 =	12.421500
合 計	52.998400
床面積	52.99m ²

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7年3月3日 名古屋法務局熱田出張所

登記官

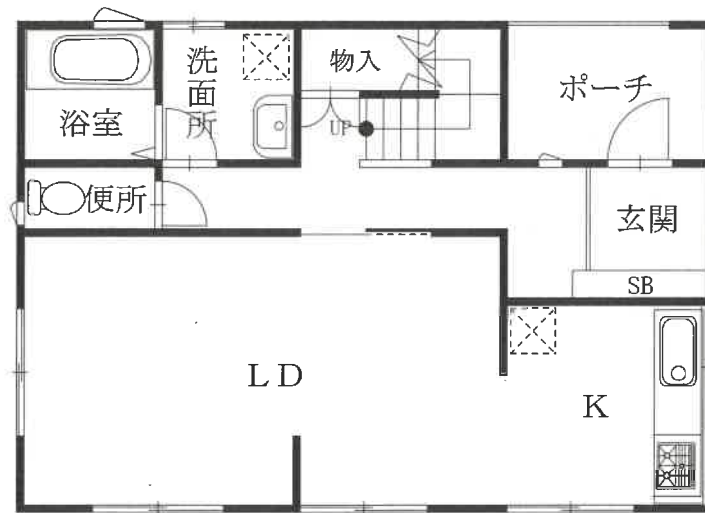
（会員専用）

作製者

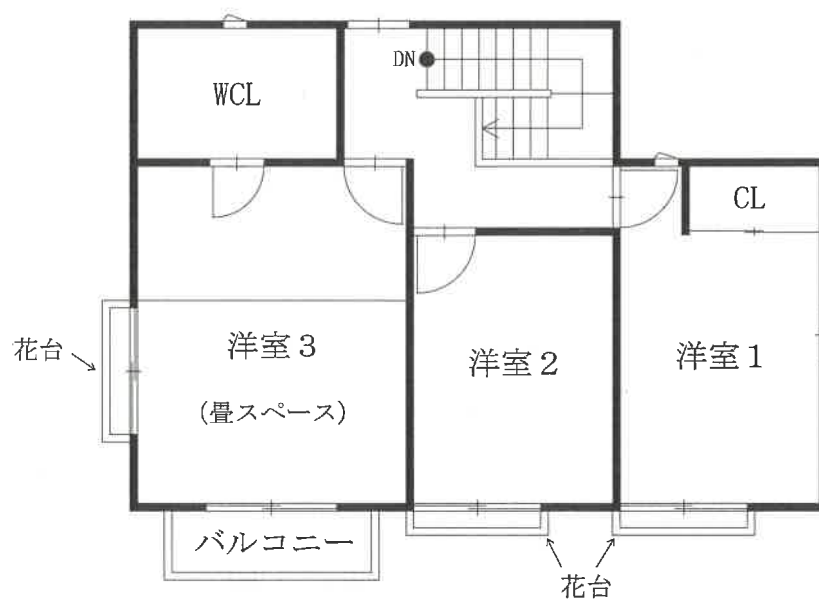
縮尺

1/250

建物間取図 (概略)



1 階



2 階



S=約 1 / 100

現況写真

受命物件



受命物件

