

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 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 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 令和 7 年 11 月 26 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 7 年 12 月 10 日 午前 10 時 30 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	16, 350, 000 13, 080, 000	一括	3, 270, 000	113, 579	28, 193
1	4, 500, 000				
2	11, 850, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中村区宿跡町三丁目 |
| | 地 番 | 4番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区宿跡町三丁目 4番地2 |
| | 家屋 番号 | 4番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.13平方メートル |
| | | 2階 46.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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 | 名古屋市中村区宿跡町三丁目 | | |
| | 地 番 | 4 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 99.18 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区宿跡町三丁目 4 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 45.13 平方メートル | |
| | | 2 階 | 46.37 平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 65 号

令和 7 年 4 月 16 日受理

令和 7 年 5 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中村区宿跡町三丁目 | |
| | 地 番 | 4番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 99.18平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区宿跡町三丁目 4番地2 | |
| | 家屋 番号 | 4番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 45.13平方メートル |
| | | 2階 | 46.37平方メートル |

(2 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
■ A(所有者)	1 物件2建物については、新築後もずっと空き家の状態で、私たち家族を含めこれまで誰も住んだことがありません。また、第三者に貸したこともありません。

執行官の意見	
1 物件1, 2土地建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1土地は概ね南東側が建築基準法第42条第1号に該当する道路に接する概ね長方形の形状の土地で、同土地にオール電化住宅(太陽光発電システムの設置はない)の物件2建物が建てられている。なお、同土地のその余の敷地部分は主に庭地であるが、その庭地部分には雑草が生い茂っている。 2 物件2建物の占有状況については、関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。なお、物件1, 2土地建物について、第三者が占有する徴表は認められなかった。 3 物件2建物の状況については、同建物は築後約7年6か月が経過する木造建物であるが、居住した形跡は認められず、新築以降空き家の状態が続いているものであり、壁紙クロスが少し剥がれかかっている箇所が認められる程度で、目立った劣化、汚れ、破損等はほとんど認められず、比較的良好な状態であると思料する。なお、雨漏り跡も確認できなかった。 4 物件1土地の境界等について (1) 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図が存在すること、境界杭として道路側に鋳とプラ杭が、北側にRC杭が確認できたこと及びその他現認した状況から明らかになっているものと思料する。 (2) 物件1土地を現地において概測したところ、その数値は概ね同測量図の数値と一致したので、同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。 (3) 物件1土地の概ね北東角付近については、隣地(4-1)の基礎コンクリートの一部が越境しているものと思料する。 (4) 物件1土地と接する各隣地(3-2, 4-1)上に建てられている建物と物件2建物との間はかなり近接しており、特に地番3-2上の隣家の2階から物件2建物のバルコニーに飛び移ることが可能な距離関係にある。 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月16日(水) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地建物登記事項証明書申請
7年4月17日(木) 7:35-7:45 8:30-8:45 10:00-10:10	Aの住所地 目的物件所在地 名古屋法務局	物件2建物の鍵を借用, Aから事情聴取 目的物件確認, 物件1土地調査, 外観写真撮影 公図, 地積測量図, 建物図面等申請
7年4月28日(月) 13:00-13:45 14:10-14:15	目的物件所在地 Aの住所地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影(評価人同行) 物件2建物の鍵を返却

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は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7年4月28日
物件2建物は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, Aから借用した鍵を用いて解錠し, 同建物内に立ち入った。

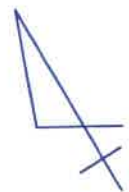
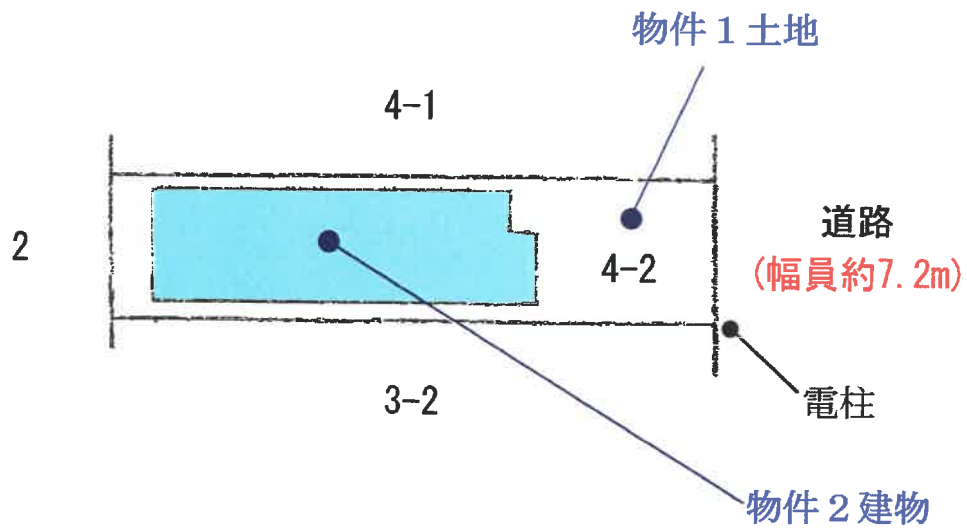
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。

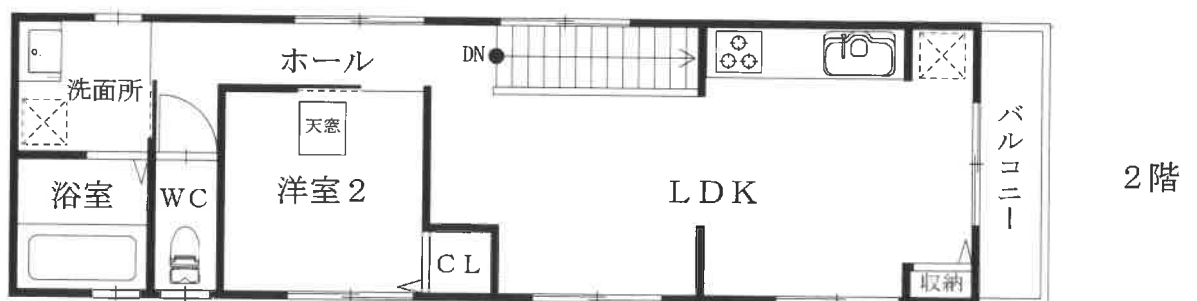
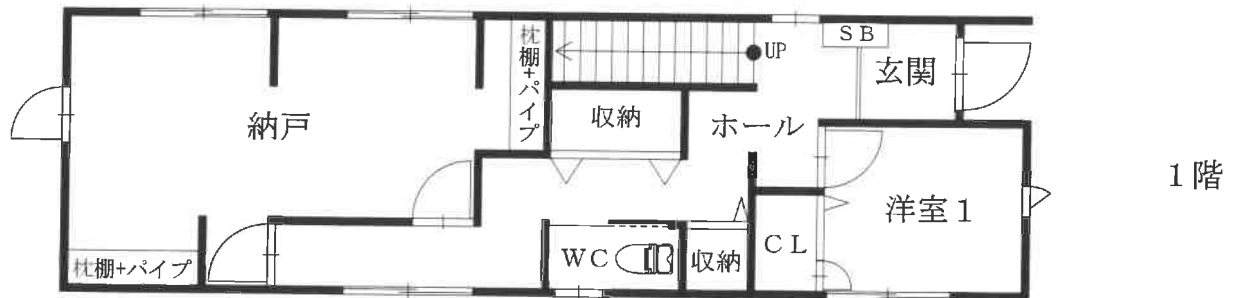


S=約1/250

令和7年(ケ)第65号

建物間取図(概略)

物件2建物



S=1/100

写真1

物件2建物



物件1土地

境界標

隣地(4-1)

写真2

物件2建物

1階室内(洋室1)



写真3

物件2建物

1階室内(納戸)



写真4

物件2建物

2階室内(LDK)



写真5

物件2建物

2階室内(洋室2)



写真6

物件2建物

2階室内(浴室)



令和7年（ケ）第65号
令和7年4月23日受理
令和7年4月28日現地調査
令和7年5月27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

一括価格		
金 16,350,000 円		
内訳価格		
物件1(土地)	金 4,500,000 円	
物件2(建物)	金 11,850,000 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 番 地 目 地 積	名古屋市中村区宿跡町三丁目 4番2 宅地 99.18m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市中村区宿跡町三丁目 4番地2 4番2 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 45.13m ² 2階 46.37m ²	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	名古屋市営地下鉄東山線「中村公園」駅の北西方 道路距離約1.6km 名古屋市営バス「東宿町」停留所の北西方 道路距離約650m （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、店舗兼住宅、事業所等が混在し、河川に近接する地域	
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 第1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
画 地 条 件	地 積 99.18㎡ 間 口 約5m、 奥 行 約20m 形 状 概ね長方形	
接 面 道 路 の 状 況	南東側現況幅員約7.2m舗装市道（宿跡町第2号線）に概ね等高に接面。左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2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 引込可 下 水 道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	昭和36年、46年、55年頃の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は未利用地、住宅等の敷地で、平成29年11月本件建物の敷地となり現在に至る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	○ 隣接不動産の状況は、北東側に4階建の店舗兼住宅、南西側に3階建の共同住宅、南東側道路を介して事業所、一般住宅等、北西側に駐車場である。 なお、南西側の共同住宅廊下が本件建物側に隣接している。 ○ 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。洪水においては家屋倒壊等氾濫想定区域内に該当する。 ○ 北東側隣家の基礎コンクリートの一部が本件土地に越境していると思われる。	

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) 平成29年11月24日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約18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 ビニールクロス貼外 天井 ビニールクロス貼外 床 フローリング外 設備 水道、下水 その他 エコキュート（貯湯ユニット：コロナ製 型番 CTU-37AX5、ヒートポンプ：コロナ製 型番不明）
床面積（現況）	登記事項証明書記載面積と同じく、1階45.13㎡、2階46.37㎡、合計91.50㎡である。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 附属資料No.7 建物間取図（概略）のとおり
品等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○クロスが剥がれかかっている箇所が見られるものの、使用形跡がほとんど見られず、目立った劣化や損傷等は見られない。雨漏り等も一見して見られなかった。 ○間取りの特徴は以下のとおりである。 ・2間幅の建物で、2階にLDKが配置されている。 ・2階洋室には天窓がある。 ・屋根形状は片流れ屋根である。 ○平成29年8月9日に建築確認済証（第BVJ-ENG17-10-1016号）が、平成29年12月1日に検査済証（第BVJ-ENG17-39-1016号）がそれぞれ交付されている。

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）

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	140,000	0.90	99.18	0.90	11,250,000

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 中村(県)-7

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 166,000 \text{ 円/㎡} \times & 105 / 100 \times & 100 / 109 \times & 100 / 114 = & 140,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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) 1.09

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮して判定。

イ 個別格差：方位(南東) 1.06 × 間口狭小 0.95 × 奥行長大 0.99

× 共同住宅等隣接不動産の状態劣る 0.90 = 0.90

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を10%と評価した。

(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	152,000	91.50	0.66	9,180,000

ウ 現価率：

主である建物

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率} \quad 3\% + (1 - \text{残価率} 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} \quad 18 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数} \\ &\quad 18 \text{ 年} + \text{経過年数} \quad 7 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等} \quad 10\%) = 0.66 \end{aligned}$$

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	11,250,000	0.50	法定地上権	5,630,000

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50%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格の判定

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	評 価 額 (円) {(ア±イ)-ウ}×エ×オ
1	11,250,000	- 5,630,000		1.00	0.80	4,500,000
2	9,180,000	+ 5,630,000	0	1.00	0.80	11,850,000
一括価格 (合計)						16,350,000

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

地価調査価格（中村(県)-7)

所 在：名古屋市中村区城屋敷町2丁目38番2
価 格：166,000円／m²
位 置：地下鉄東山線「中村公園」駅の北西方 道路距離約1.4km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：138m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南5.5m市道
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、アパート等のほか、農地等も多い住宅地域

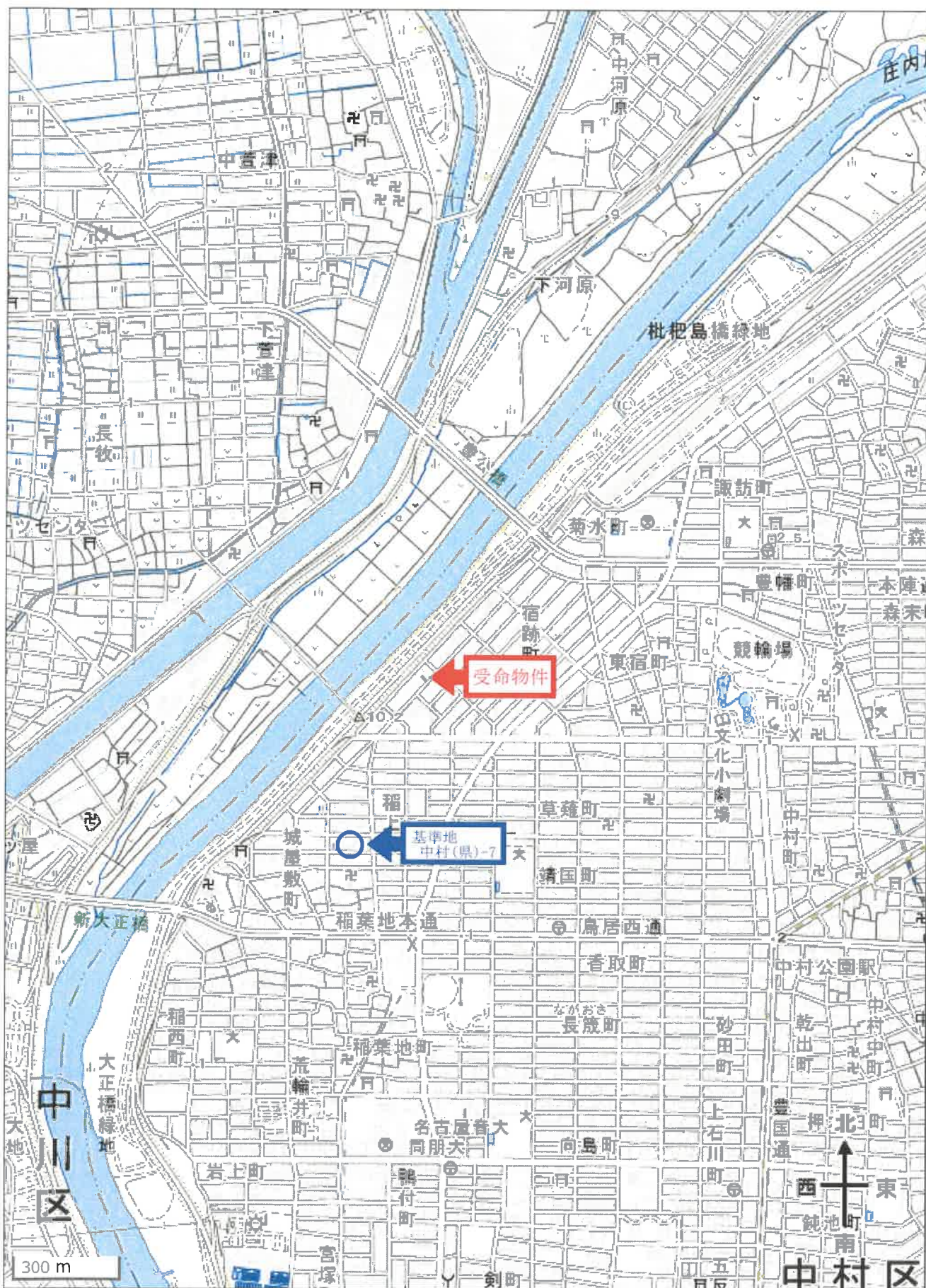
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 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



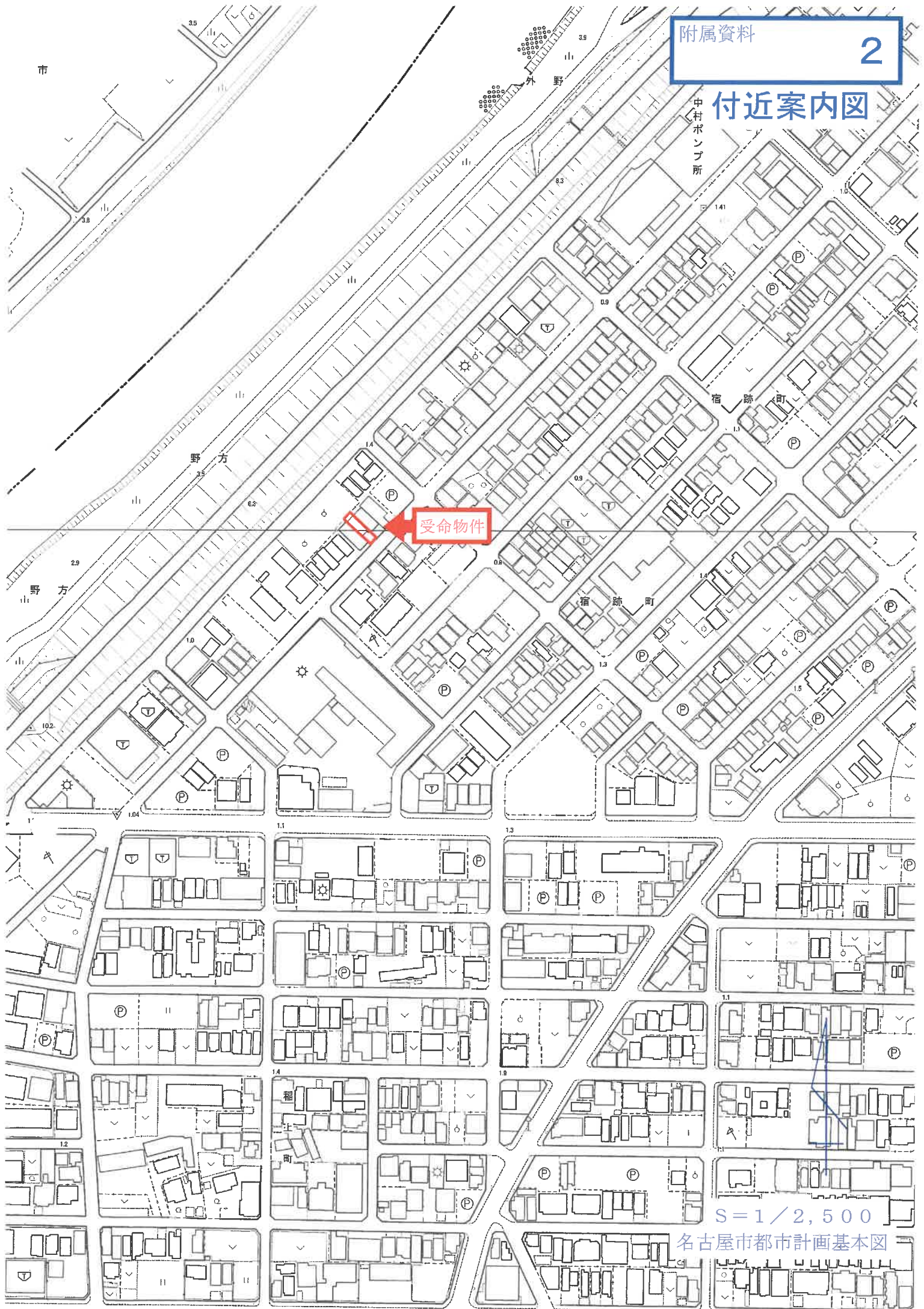
付近案内図

中村ポンプ所

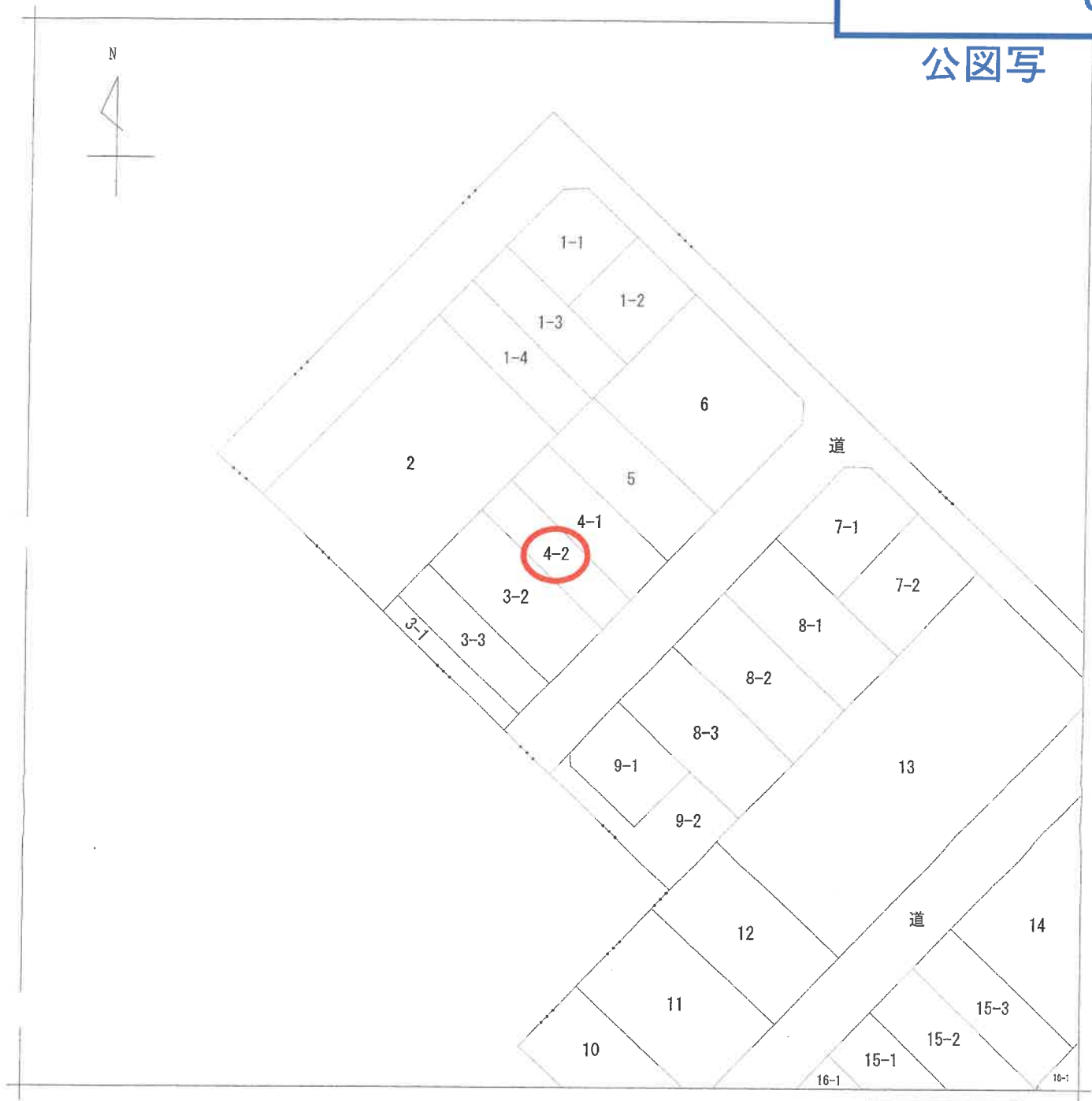
受命物件

S=1/2,500

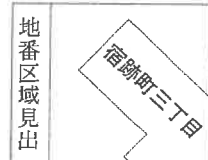
名古屋市都市計画基本図



公図写



(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	名古屋市中村区宿跡町三丁目				地番	4番2			
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年1月			備付年月日(原図)		補事項				

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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年2月13日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H15902-1

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

登記年月日：昭和46年2月9日

附属資料

4

0205646

前

4

後・新

地積測量図写

地 積

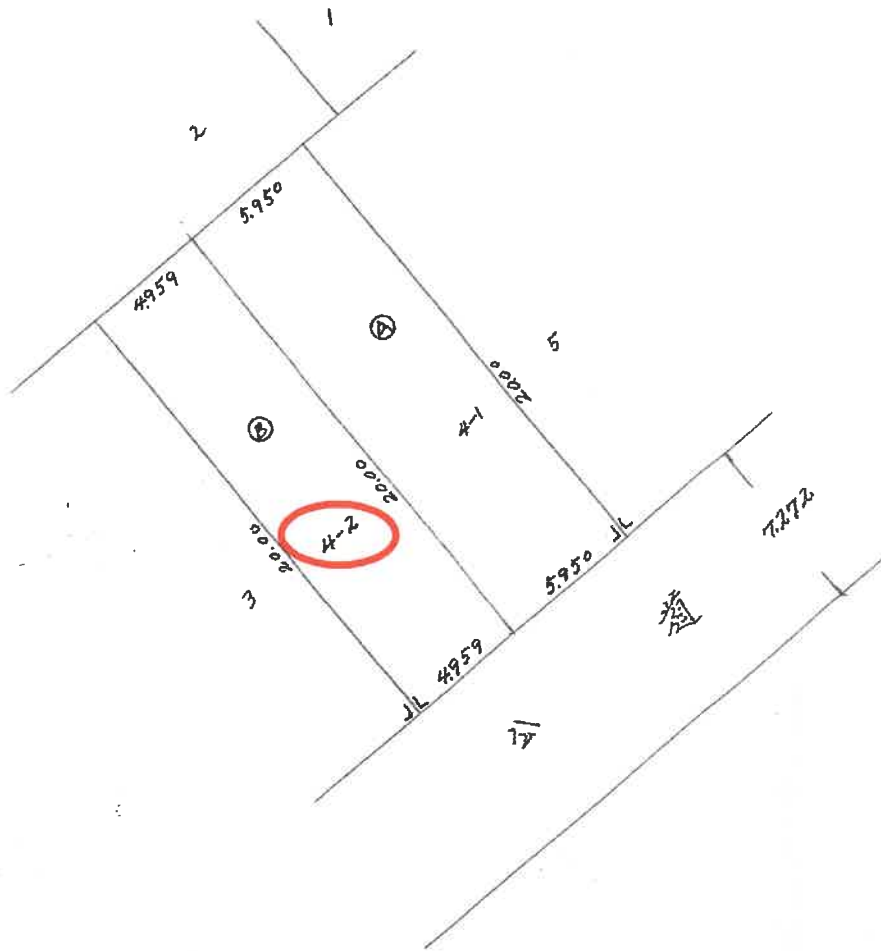
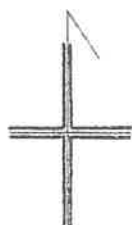
地 番

4-1

4-2

土地の所在

名古屋市中村区宿跡町3丁目



④
4-1

$$5.950 \times 20.000 = 119.000$$

⑤

4-2

$$4.959 \times 20.000 = 99.180 \text{ m}^2$$

Σ 462.9

縮 尺

1/300 単位 米

(名古屋土)

令和7年2月13日

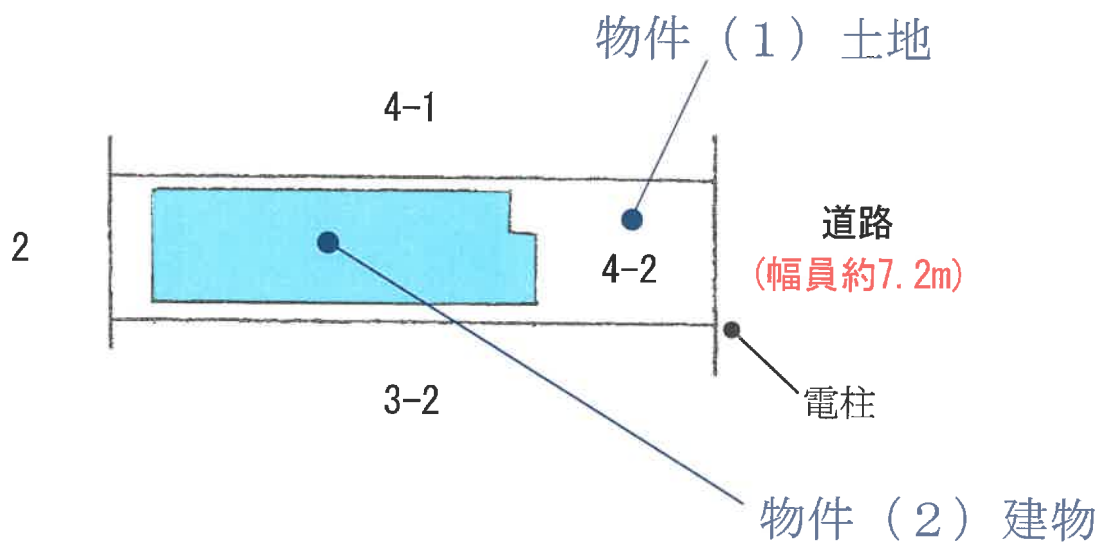
東京法務局豊島出張所

登記官

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。
(名古屋法務局管轄)

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。

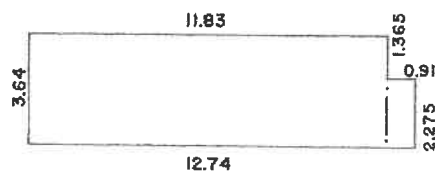


S=約1/250

各階平面図写

各 階 平 面 図

1 階

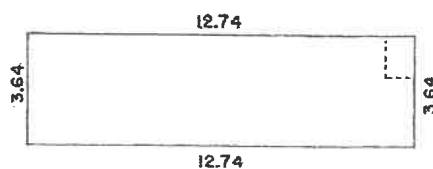


求 積 表

$$\begin{array}{rcl} 11.830 \times 3.640 & = & 43.061200 \\ 0.910 \times 2.275 & = & 2.070250 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{床 面 積} & 45.131450 \\ & 45.13 \text{ m}^2 \end{array}$$

2 階



求 積 表

$$12.740 \times 3.640 = 46.373600$$

$$\begin{array}{rcl} \text{床 面 積} & 46.373600 \\ & 46.37 \text{ m}^2 \end{array}$$

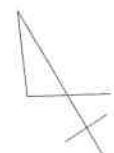
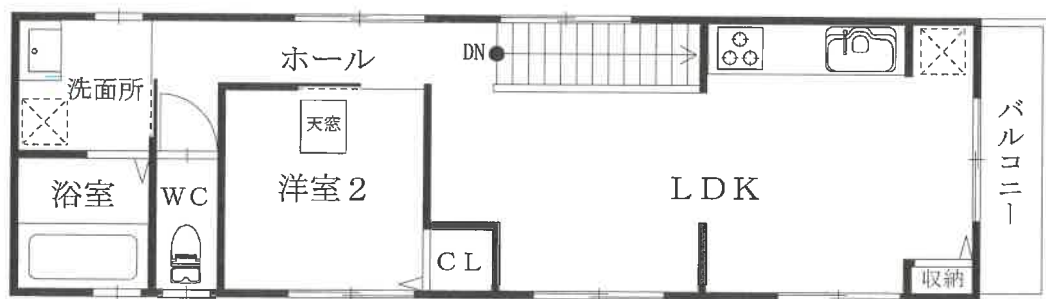
作成者

縮尺

1/250

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。
(名古屋法務局管轄)

建物間取図 (概略)



S=1/100

現況写真

受命物件



受命物件

