

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15, 480, 000 12, 384, 000	一括	3, 096, 000	112, 611	26, 717
1	3, 980, 000				
2	11, 500, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中村区岩塚町字上小路 | |
| | 地 番 | 77 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 89.73 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区岩塚町字上小路 77 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 77 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 37.47 平方メートル |
| | | 2 階 | 34.98 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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 | 名古屋市中村区岩塚町字上小路 | | |
| | 地 番 | 77番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 89.73平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区岩塚町字上小路 77番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 77番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 37.47平方メートル | |
| | | 2階 | 34.98平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 116 号

令和 7 年 6 月 16 日受理

令和 7 年 7 月15 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 | 名古屋市中村区岩塚町字上小路 | |
| | 地 番 | 77 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 89.73 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区岩塚町字上小路 77 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 77 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 37.47 平方メートル |
| | | 2 階 | 34.98 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
■破産者Aの破産 管財人	1 物件1, 2土地・建物(以下「本件物件」という。)は, 管財業務の一環として私が管理・占有しています。 2 物件2建物は空き家の状態で, 誰も住んでいません。
■プレミア株式会社 社担当者	1 当社は物件2建物に設置されている太陽光発電システム設置に関する費用の債権者です。 2 同費用は完済していませんが, 当社は同システムに関する所有権留保を主張しませんので, 同システムが本件競売手続きによって本件物件と一緒に売却されることに異議はありません。また, 同システム費用の未済分を本件買受人に請求することはありません。

(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

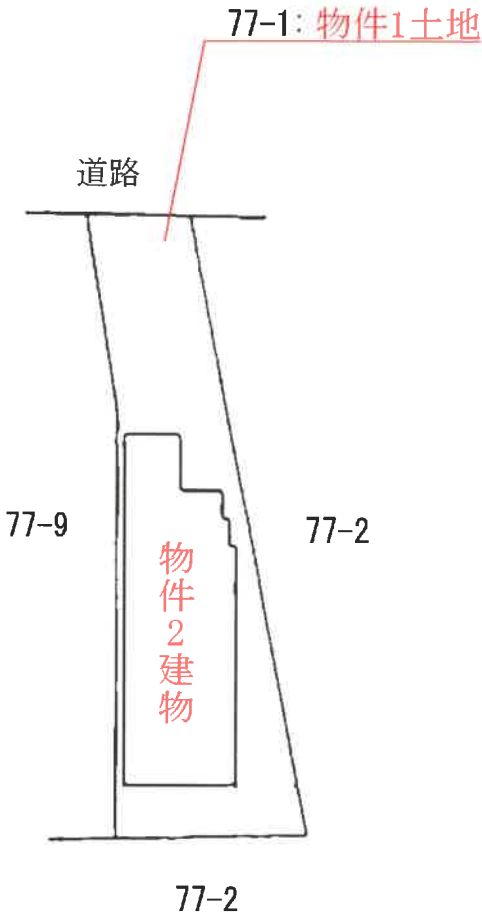
- 1 本件物件の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1土地の接道状況は同配置図のとおりである。
- 2 物件1土地上に物件2建物が建てられており、同土地のその余の敷地部分は駐車場である。
- 3 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおりであると認めた。
- 4 物件2建物の状況については、同建物は築約3年半の物件であり、キッチン、浴室及びトイレ等は未使用の状態であり、その他現認した室内の状況から、同建物は新築後現在に至るまで、入居者はいなかったものと思われることから、未使用の建物であり、その状態は良好であると思料する。
- 5 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から、明らかになっているものと思われるが、境界標は確認できなかった。また、物件1土地と隣地(77-9)は一体土地の形状であり、両土地の境界付近にフェンス等の設置はなく、一部にトラロープが張られている程度である。
- 6 物件2建物と隣地(77-9)上にある建物とは同じ外壁が使用されており、その形状は左右対称であると思料する(写真1, 2参照)。
- 7 物件2建物には太陽光発電システムが設置されている。
- 8 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6月17日(火) 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6月18日(水) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図, 地積測量図, 建物図面等申請
7年6月23日(月) 9:50-10:05	当庁	破産管財人から事情聴取
7年6月24日(火) 17:40-17:55	目的物件所在地	目的物件確認, 物件1土地調査, 外観写真撮影
7年7月4日(金) 12:55-13:40	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影(評価人同行)
7年7月14日(月) 12:05-12:15	当庁	プレミアム株式会社担当者から事情聴取(電話)
(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7月4日 物件2建物は、不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて、破産管財人から借用した鍵を用いて解錠し、同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

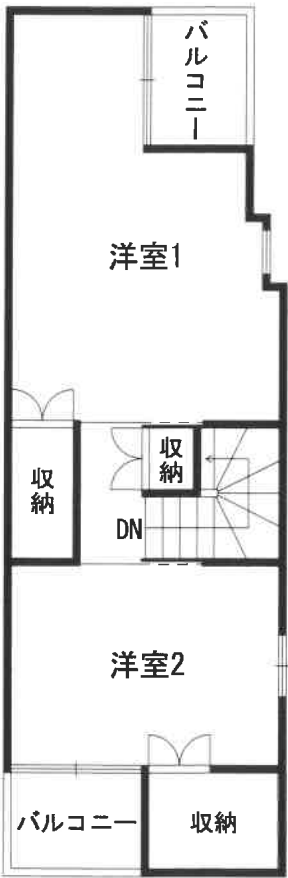
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1階



2階

物件 2 建物

写真 1

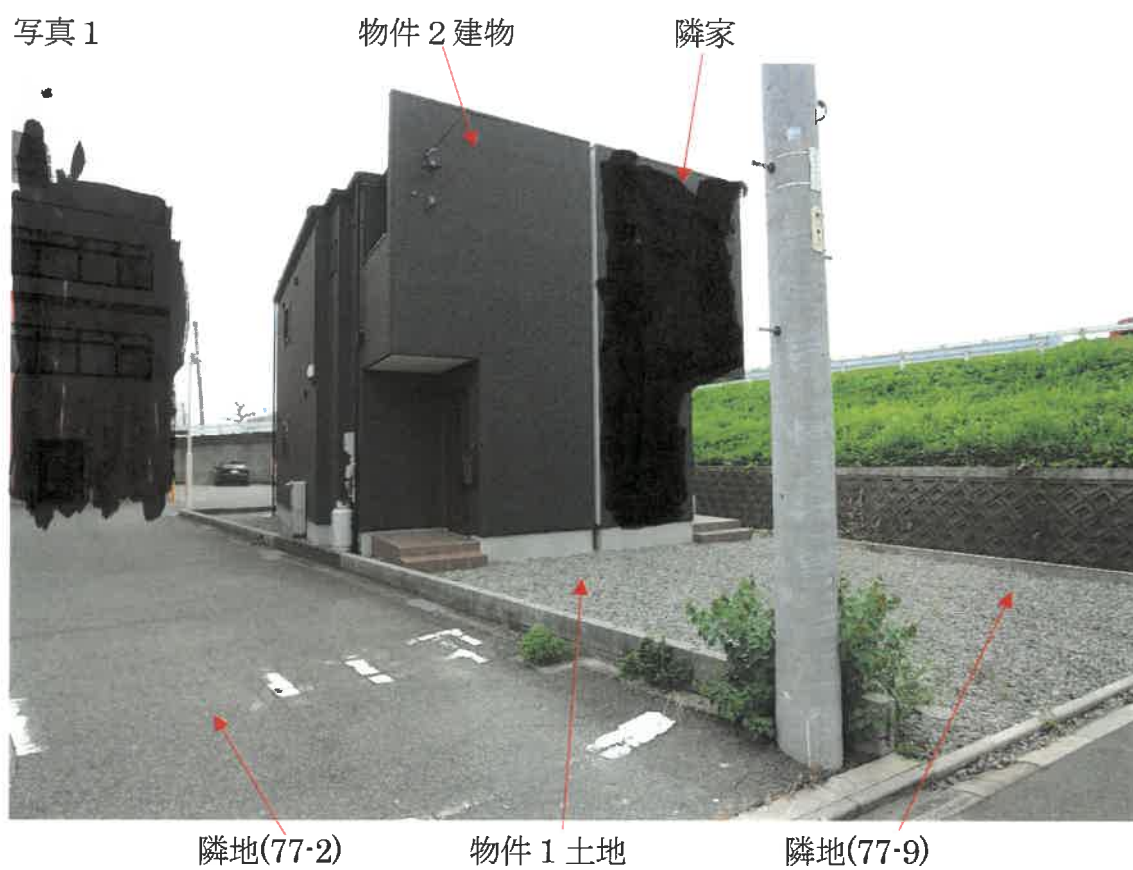


写真 2

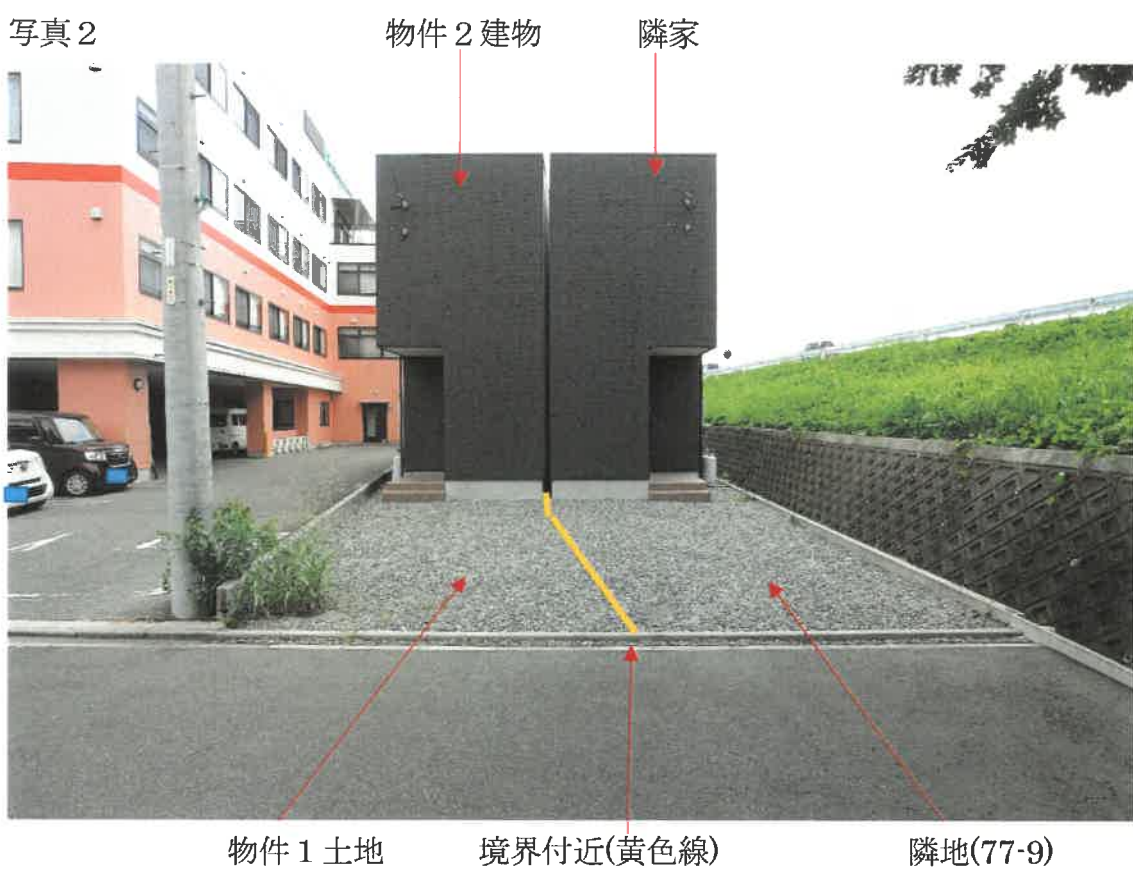


写真3

物件2建物

1階室内(K)



写真4

物件2建物

1階室内(K)



写真5

物件2 建物

1階室内(LD)



写真6

物件2 建物

1階室内(浴室)



写真7

物件2 建物

2階室内(洋室1)



写真8

物件2 建物

2階室内(洋室2)



令和 7 年（ケ）第 1 1 6 号
令和 7 年 6 月 1 9 日受 理
令和 7 年 7 月 4 日現地調査
令和 7 年 7 月 2 5 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

小 林 純

第1 評価額

一括価格	
金 15,480,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,980,000 円
物件2 (建物)	金 11,500,000 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 番 地 目 地 積	名古屋市中村区岩塚町字上小路 77番1 宅地 89.73平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市中村区岩塚町字上小路 77番地1 77番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 37.47平方メートル 2階 34.98平方メートル	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	地下鉄東山線「岩塚」駅 西方 道路距離約1.4km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	庄内川左岸に一般住宅が多く見られる住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 15m高度地区、緑化地域 河川保全区域、宅地造成等工事規制区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内（要安全配慮区域）
画地条件	地積 89.73㎡ 間口 約3.4m、奥行 約20m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約8.7mの舗装市道（行止り）にほぼ等高に接面している（建築基準法第42条1項1号）。	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 本件土地の東側及び南側は福祉施設、西側は住宅、北側は市道である。	
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	土壌汚染の可能性について、過去の住宅地図を昭和37年まで遡って調査した結果、昭和37年頃は未利用地等、昭和58年頃は医院または未利用地、平成15年及び平成30年頃は駐車場であった模様である。その後、令和4年頃に本件建物の新築に至っているものと推定される。 土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる有害物質を含むかは不明である。	
特記事項	本件土地が接面する前面市道には、都市ガスの本管が埋設されているが、本件土地への引込はない模様である（問合せ先：東邦ガス株式会社）。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 名古屋市浸水実績図によると、平成20年8月末豪雨による浸水区域に該当しており、詳細については確認を要する。	

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1月22日新築 経 過 年 数 約 4 年 経済的残存耐用年数 約 21 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等 設 備 水道、プロパンガス、下水等 その他 太陽光発電システム
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 2LDK (附属資料7 建物間取図のとおり)
品 等	やや劣る
保守管理の状 態	やや優る
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	本件建物は新築後約4年と築浅かつ未入居の様態であり、目視の範囲において特段の汚損等は認められなかった。 本件建物には、太陽光発電システム（パワーコンディショナ4.5kWの様態）が建物新築時から設置されている模様である。なお、詳細については現況調査報告書記載のとおりである。 本件建物の設備等の不具合についての詳細は不明である。 本件建物と西側隣家（77番9土地上の建物）との間隔は非常に狭い。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	126,000	0.88	89.73	1.00	9,950,000

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 名古屋中村-14

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 146,000\text{円/㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/99 & \times & 100/118 & = & 126,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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（北向） 1.00 × 間口奥行の関係 0.99 = 0.99

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（北向） 1.00 × 間口奥行の関係 0.90 × 形状 0.98 = 0.88

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	162,000	72.45	0.80	9,390,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}21\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}21\text{年} + \text{経過年数}4\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}5\%) = 0.80 \end{aligned}$$

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	9,950,000	0.50	法定地上権	4,980,000

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

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	9,950,000	-4,980,000		1.00	0.80	3,980,000
2	9,390,000	+4,980,000	0	1.00	0.80	11,500,000
一括価格 (合計)						15,480,000

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

地価公示価格（名古屋中村-14）

所 在：名古屋市中村区八社1丁目100番1
価 格：146,000円／㎡
位 置：地下鉄東山線「八田」駅の西方道路距離約1.2km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：151㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側幅員6.5m市道に接面
用 途 指 定 等：第二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：住宅、アパートのほか農地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 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

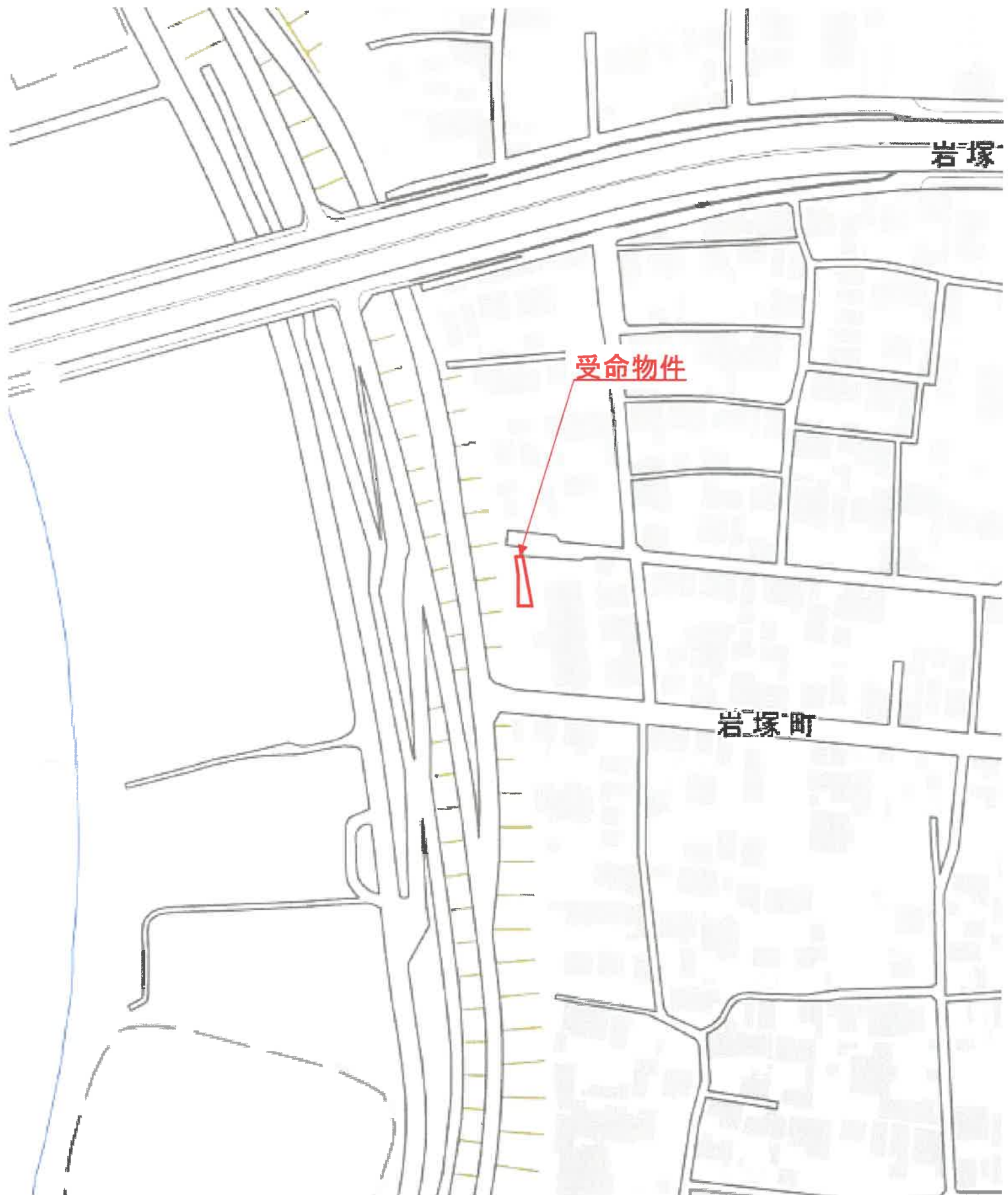
位置図

S=1/15000

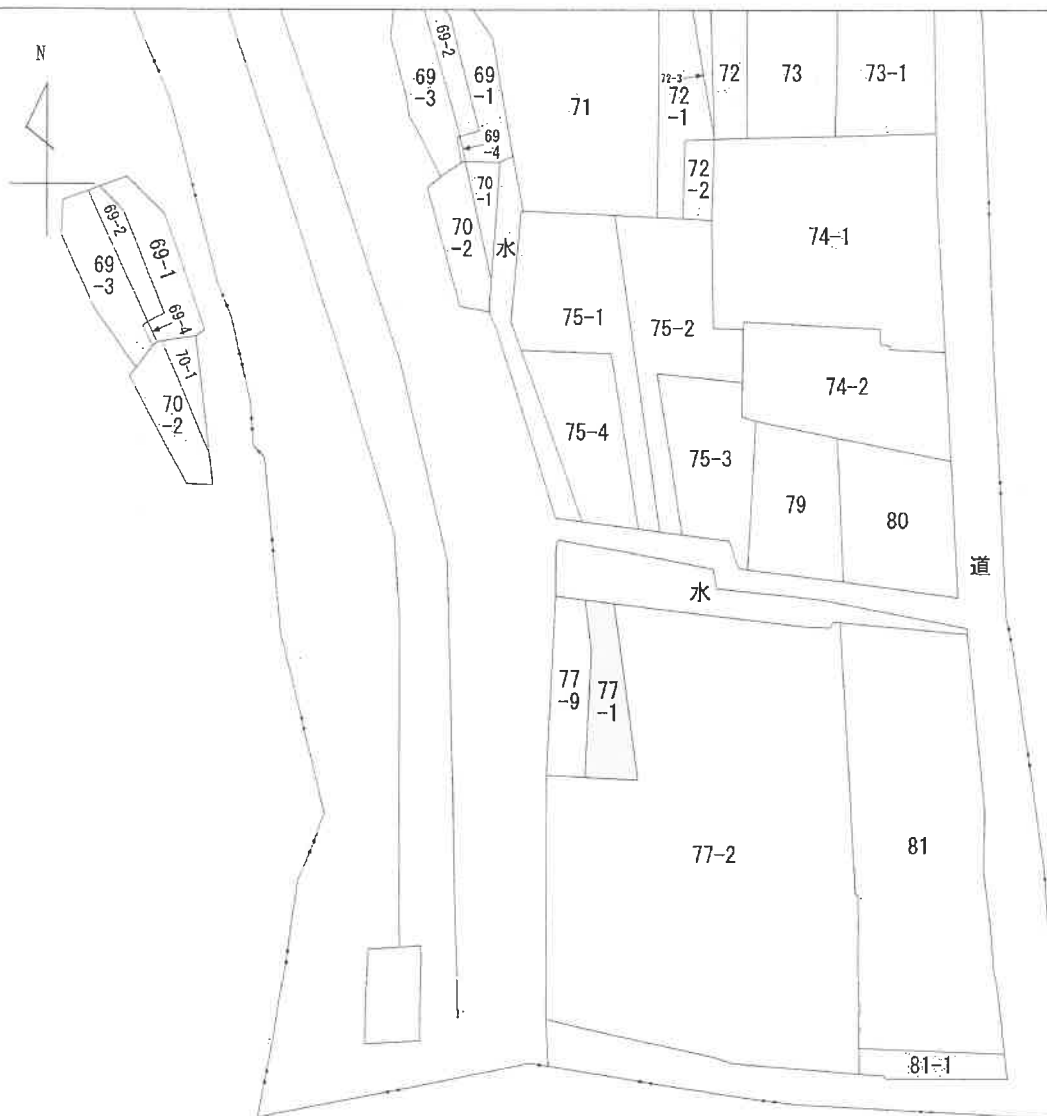


付近案内図

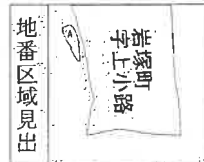
S=1/2000



A 4 判に縮小



(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。



A 岩塚町字上小路

請求部	所在	名古屋市中村区岩塚町字上小路				地番	77番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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				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。

令和7年4月21日
名古屋法務局

地図整理番号：M66401

登記官



登記年月日：令和3年7月30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。
令和7年4月21日 名古屋法務局

登記官

地図整理番号：M66402

地積測量図

地番 77番1, 77番9

所在 名古屋市中村区岩塚町字上小路

求積表

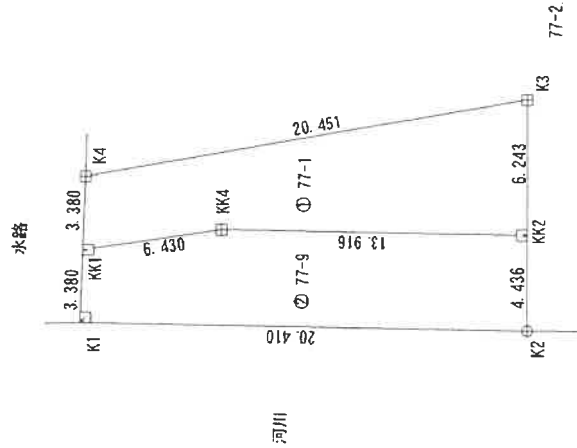
地番	① 77-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0		-93509.069	-29762.701	-2.636	246489.905884
KK1		-93515.457	-29761.965	0.037	-3460.071909
KK4		-93529.356	-29762.664	5.541	-518246.161596
KK2		-93529.545	-29756.424	3.335	-311921.032575
K3		-93509.301	-29759.329	-6.277	586957.882377
KK4					-179.477819
合計面積					89.7389095
合計地積					89.73
m					

地番	② 77-9	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0		-93508.837	-29766.073	-4.397	411158.356289
K1		-93529.221	-29767.098	3.409	-318841.114389
KK2		-93529.356	-29762.664	5.133	-480086.164348
KK4		-93515.457	-29761.965	-0.037	3460.071909
KK1		-93509.069	-29762.701	-4.108	384135.255452
合計面積					-173.615087
合計地積					86.8075435
m					

基本三角点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	基準点の名称
1035A	-93565.958	-29754.046	市区三角点
10C44	-93576.854	-29591.398	市区多角点
補欠係数			0.999908

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	VI
測量の年月日	令和3年7月13日



境界点	境界線の種類	(単位: m)
K 1	コンクリート杭	1
K 2	金 属 杭	250
K K 2	コンクリート杭	
K 3	コンクリート杭	
K 4	コンクリート杭	
K K 1	コンクリート杭	
K K 4	コンクリート杭	

(単位: m)

作成者

申請人

縮尺

1/250

(令和3年7月19日作成)

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4月21日 名古屋法務局

漢語

地圖整理番号:M66403

圖面階各

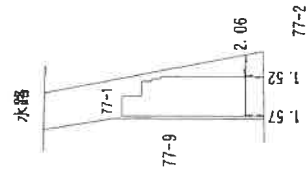
面
圖
物
建

77番1

呼番屋家

名古屋市中村区岩塚町字上小路77番地1

建物の所在



A 4 判に縮小

作者

乙4年 1月28日作成)

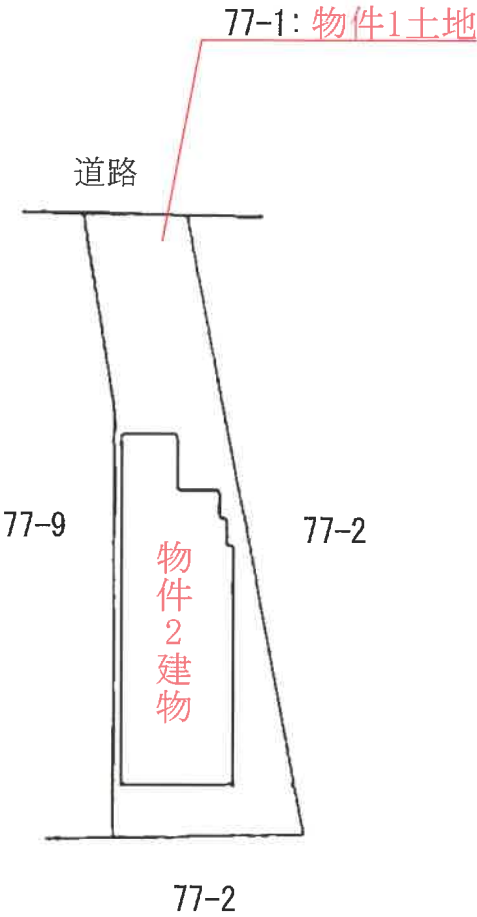
縮尺 250

人請母

第八

1,500

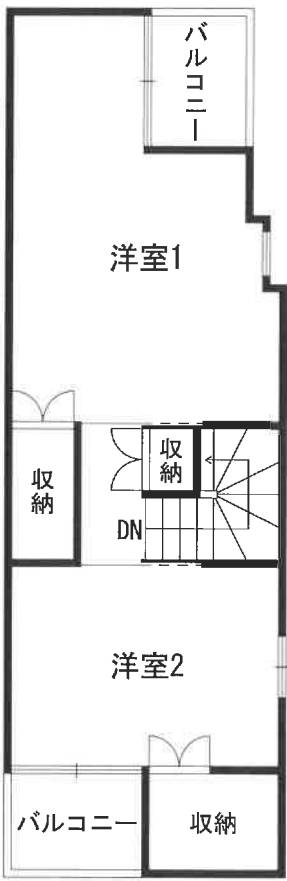
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1階



2階

物件2建物

①



物件2建物

②

