

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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24日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月18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	21, 550, 000 17, 240, 000	一括	4, 310, 000	133, 290	33, 008
1	5, 420, 000				
2	16, 130, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市緑区有松愛宕 |
| | 地 番 | 716番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区有松愛宕 716番地3 |
| | 家屋 番号 | 716番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.74平方メートル
2階 51.03平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 6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, 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 | 名古屋市緑区有松愛宕 | |
| | 地 番 | 7 1 6 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 6 . 3 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区有松愛宕 7 1 6 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 7 1 6 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 3 . 7 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 1 . 0 3 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 143 号

令和 7 年 6 月 30 日受理

令和 7 年 7 月 18 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 | 名古屋市緑区有松愛宕 | | |
| | 地 番 | 7 1 6 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 6 . 3 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区有松愛宕 7 1 6 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 7 1 6 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 3 . 7 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 1 . 0 3 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
■所有者	1 物件2建物は令和6年12月から空き家の状態で、誰も住んでおらず、誰にも貸していません。 2 物件2建物では、市の上下水道を使用しており、ガスは都市ガスでした。 3 物件2建物に雨漏りする箇所はなく、水回りに等にも不具合な箇所はありませんが、同建物内で猫を1匹飼っていましたが、猫の引っ掻きにより壁紙クロスの剥がれ、損傷箇所が多くあります。 4 物件1土地は境界で問題になったことはありません。

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庭地と駐車場である。 3 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。 4 物件2建物の状況については、同建物は築5年目の比較的新しい建物ではあるが、猫の引っ掻きによる壁紙クロスの剥がれ、損傷の程度は大きく、全体的に張り替えを要する。なお、同建物内に獣臭は感じられなかった。 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、別紙配置図中の赤丸付近に境界標を確認できたこと、関係人の陳述及び現認した状況から、明らかになっているものと思料する。また、同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。 6 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7月1日(火) 9:00-9:10 10:55-11:05	名古屋法務局 当庁	土地建物登記事項証明書, 公図, 建物間取図, 地積測量図交付申請 所有者から事情聴取(電話)
7年7月2日(水)	当庁	所有者に通知書送付
7年7月8日(火) 17:25-17:35	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15日(火) 13:50-14:30 14:35-14:40	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) 所有者から事情聴取(電話)

(特記事項)

☒ 令和7年7月15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, 所有者から借用した鍵で解錠し, 同建物内に立ち入った。

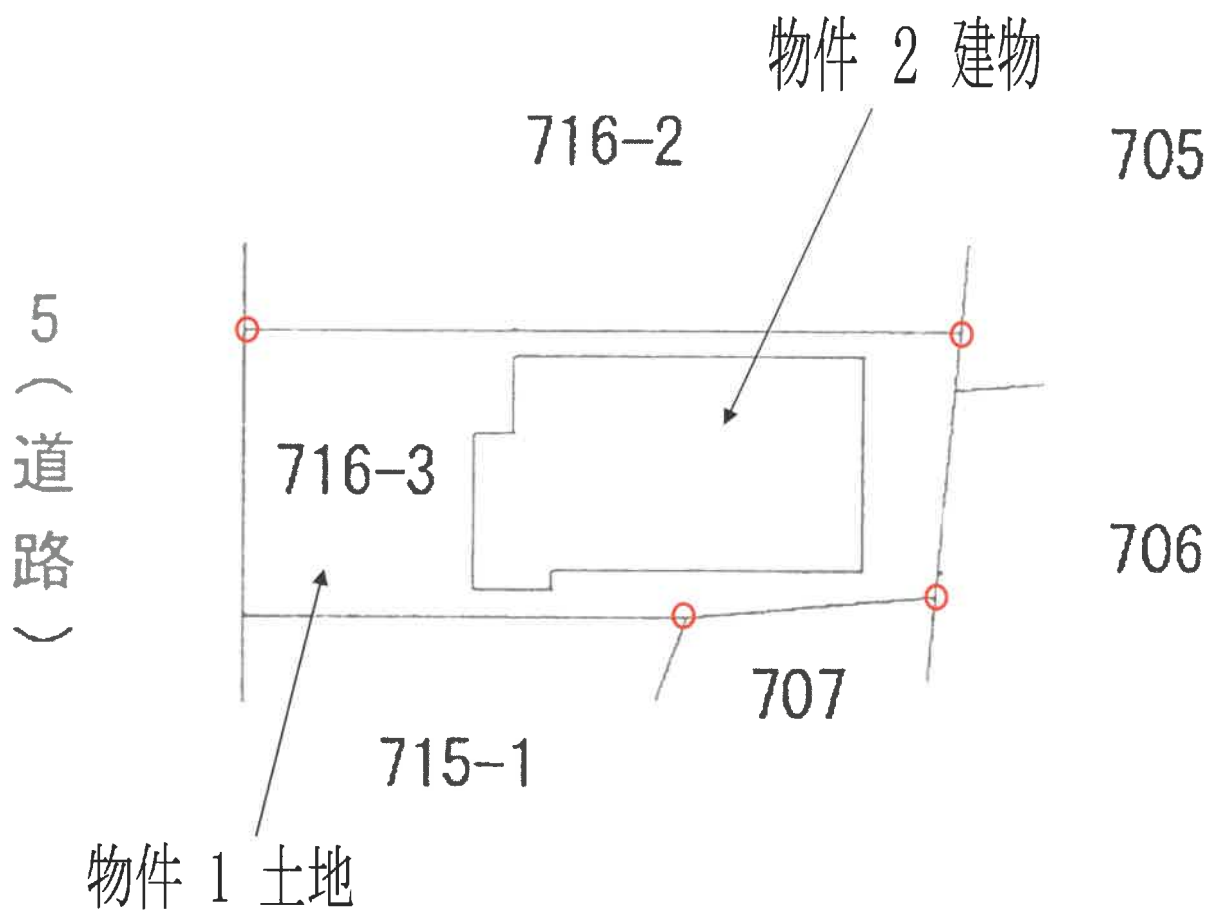
☐ 令和 年 月 日

☐ 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)



※ ○は境界標を示す。



令和7年(ケ)第143号

建物間取図（概略）

物件 2 建物

1 階



2 階

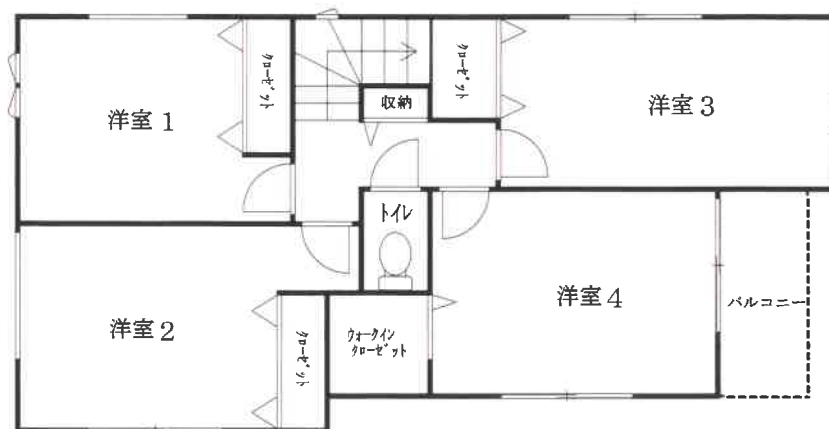


写真 1

物件 2 建物



道路(5)

物件 1 土地

写真 2

物件 2 建物

1 階室内(LD)



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(浴室)



写真5

物件2 建物

2階室内(洋室1)



写真6

物件2 建物

2階室内(洋室2)



写真7

物件2建物(階段付近の壁紙クロスの状況)



写真8

物件2建物 (2階廊下付近の壁紙クロスの状況)



写真 9

物件 2 建物

2 階室内(洋室 3)



写真 1 0

物件 2 建物

2 階室内(洋室 4)



令和 7年	(ケ)	第143号
令和 7年	7月 3日	受理
令和 7年	7月15日	現地調査
令和 7年	7月16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		21,550,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	5,420,000	円
物件2（建物）	金	16,130,000	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 地 番 地 目 地 積	名古屋市緑区有松愛宕 7 1 6 番 3 宅地 106.33 m ²	同左
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市緑区有松愛宕 7 1 6 番地 3 7 1 6 番 3 居 宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 43.74 m ² 2 階 51.03 m ² 94.77 m 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	名鉄名古屋本線「有松」駅 南西方 道路距離約1.1km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域	
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 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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 106.33 m ² 間 口 約7m、 奥 行 約16m 形 状 長方形	
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約9mの舗装市道に等高に接面する。 建築基準法第42条1項道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2の敷地である。	
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 あり 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、過去住宅地図及び名古屋市都市計画情報提供サービスにて調査したところ、平成15年頃及び昭和39年頃は未利用地であったことから土壌汚染の可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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 令和3年2月16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 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 床暖房（LD部分）
床 面 積（現 況）	1 階 43.74 m ² 2 階 51.03 m ² 94.77 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 4LDK（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	内壁クロスが大部分破損している。 室内でペットを飼っていた可能性がある。

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	149,000	1.00	106.33	0.95	15,050,000

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 緑（県）-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 150,000 \text{ 円/㎡} \times & 100.0 / 100 \times & 100 / 101 \times & 100 / 100 = & 149,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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（1.01）

◇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 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	165,000	94.77	0.76	11,880,000

ウ 現価率：

$$\bullet \text{ 現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}21\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}21\text{年} + \text{経過年数}4\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.76$$

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	15,050,000	0.55	法定地上権	8,280,000

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 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	15,050,000	－ 8,280,000		1.00	0.8	5,420,000
2	11,880,000	＋ 8,280,000	－	1.00	0.8	16,130,000
一括価格（合計）						21,550,000

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 緑（県）-3

所 在：名古屋市緑区左京山2106番

価 格：150,000 円/㎡

位 置：名鉄名古屋本線「左京山」駅の南方道路距離約370m

価 格 時 点：令和6年 7月1日

地 積：242 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側6.5m市道に接面

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、高度地区

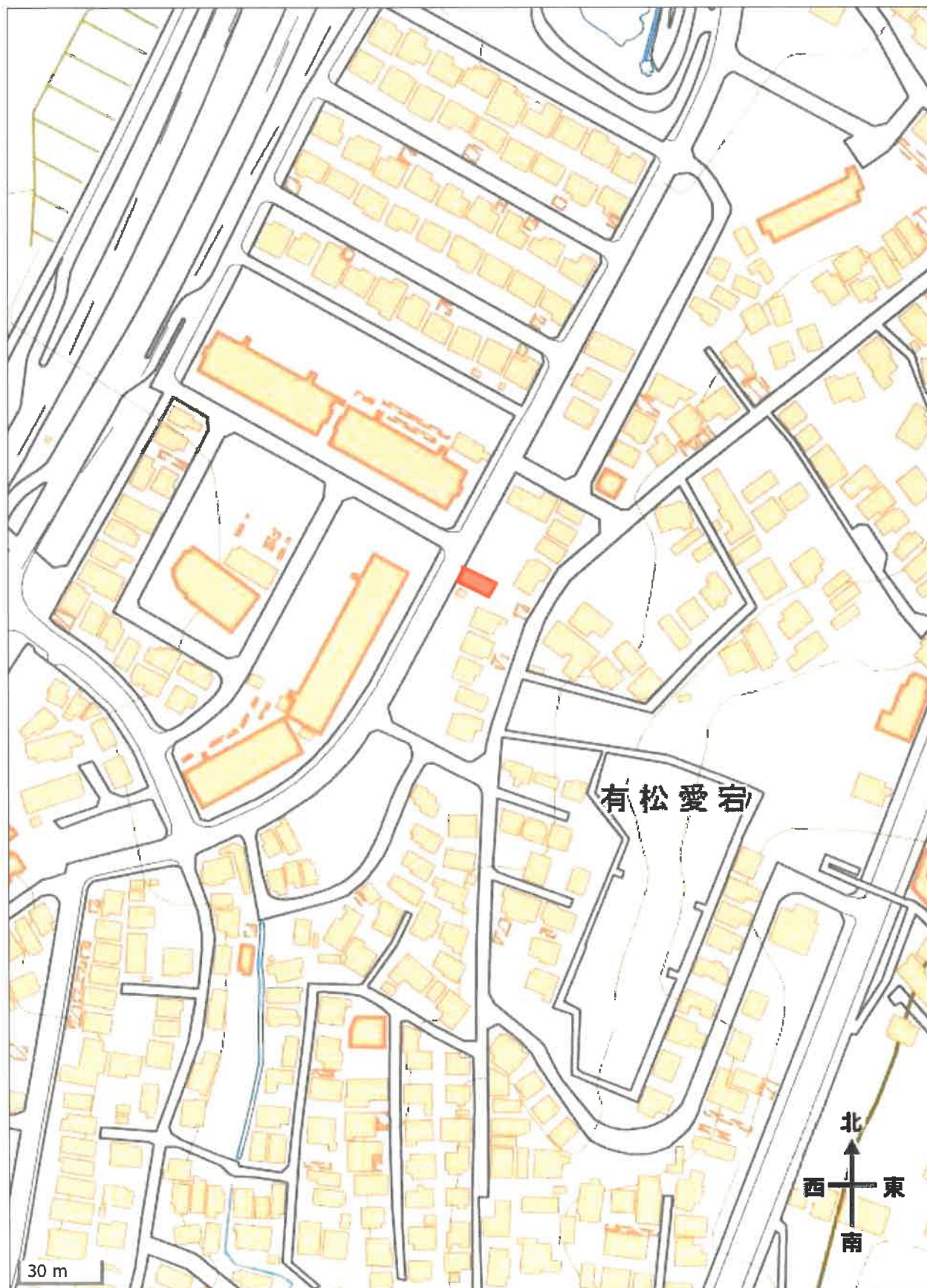
地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域

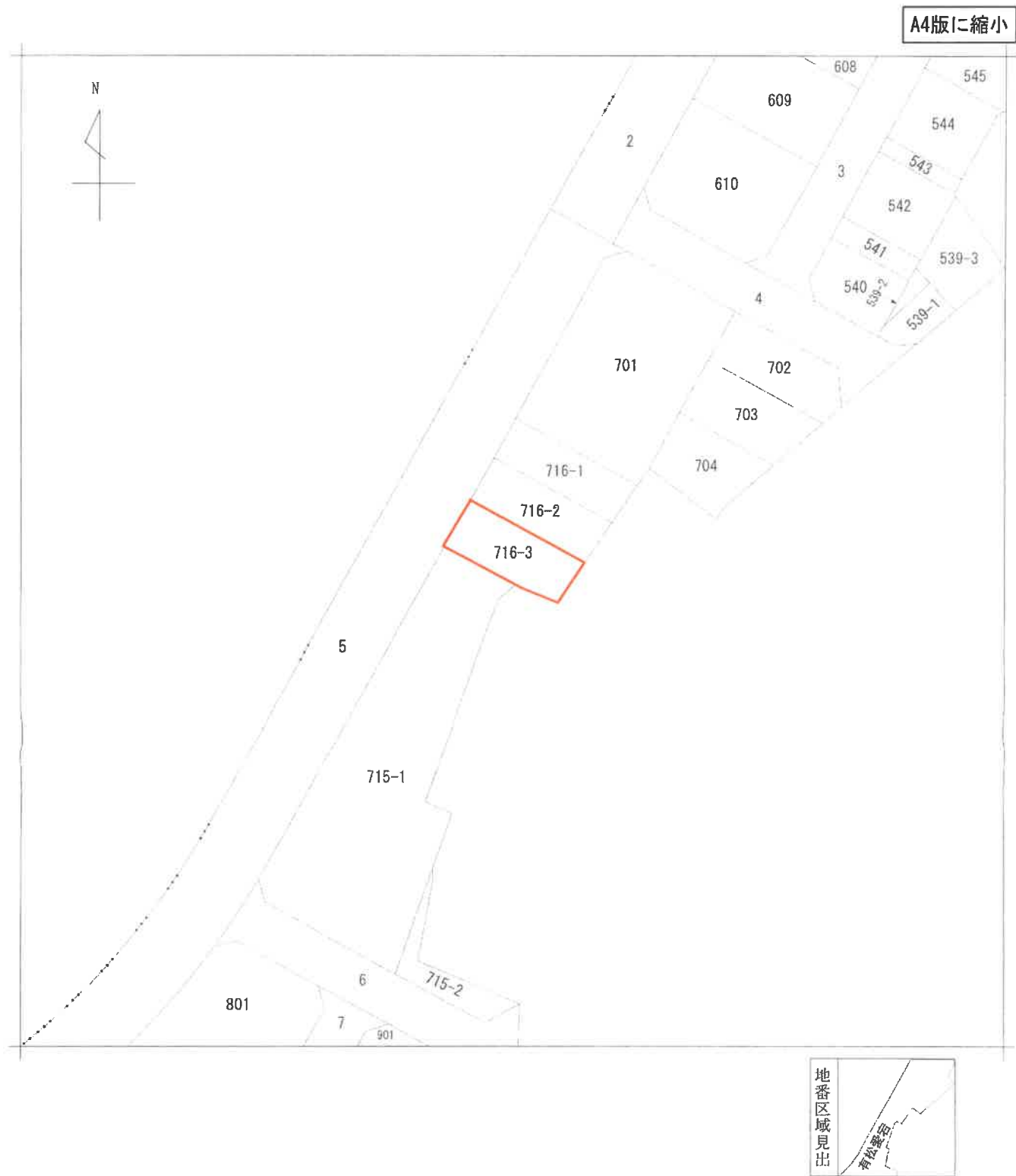
第7 附属資料

- 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







請 部 分	所 在	名古屋市緑区有松愛宕				地 番	716番3			
出 縮 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 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成13年2月17日				備 付 年 月 日 (原図)	平成13年2月19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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年5月12日
東京法務局

地図整理番号：M87625
(1/1)

登記官



登記年月日：令和2年10月22日

地積測量図

地番 716-1ないし716-3

土地の所在 名古屋市緑区有松愛宕

求積表

地番	A (A)716-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
BK1	-104092.661	-18480.805	12.245	-1274614.633945
BK2	-104100.928	-18465.810	18.195	-1894116.384960
156	-104096.183	-18462.510	-12.245	1274657.760935
255	-104087.668	-18478.055	-18.195	1893975.119260
			倍面積	-198.13810
			面積	98.0694050
			地積	98.06
			㎡	

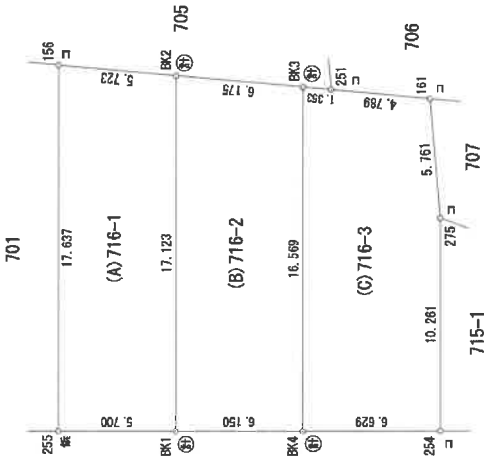
地番	B (B)716-2			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
BK4	-104098.048	-18483.772	11.543	-1201603.763864
BK3	-104106.047	-18469.262	17.922	-1899952.816214
BK2	-104100.928	-18465.810	-11.543	1201637.011904
BK1	-104092.661	-18480.805	-17.922	1899712.376982
			倍面積	-207.195492
			面積	103.5977460
			地積	103.59
			㎡	

地番	C (C)716-3			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
BK3	-104106.047	-18469.262	-13.754	1431874.570438
BK4	-104098.048	-18483.772	-17.708	1843366.233984
254	-104103.654	-18468.970	5.788	-602553.106952
275	-104108.808	-18471.884	14.259	-1484487.403272
161	-104111.129	-18472.711	7.966	-429348.253614
251	-104107.189	-18470.018	3.449	-359065.625881
			倍面積	-212.675297
			面積	106.3376485
			地積	106.33
			㎡	

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
10079	-104093.628	-18489.333	街区多角点
1534A	-104147.409	-18518.662	街区多角点

測地系	世界測地系
座標系	WGS
縮尺係数	0.999904
測量年月日	令和2年10月5日



境界点	境界線の種類
(A)	コンクリート杭
(B)	金 属 杭
(C)	金 属 杭
(D)	プラスチック杭
(E)	石 杭
(F)	針 点

符号に○印有は新設境界線
符号に○印無は既設境界線
(単位：m)

作成者

2 年 10 月 19 日(作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和3年3月17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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年5月12日 東京法務局

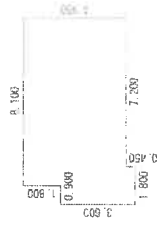
登記官

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 716番3

建物の所在 名古屋市緑区有松愛宕716番地3

1 階



求積表

9,000 × 3,150	28,350,000
1,800 × 0,450	0,810,000
8,100 × 1,800	14,580,000
計	43,740,000

床面積 43.74 m²

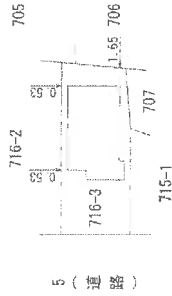
2 階



求積表

9,225 × 4,950	45,663,750
4,050 × 0,450	1,822,500
1,575 × 2,250	3,543,750
計	51,030,000

床面積 51.03 m²



(単位：m)

作成者

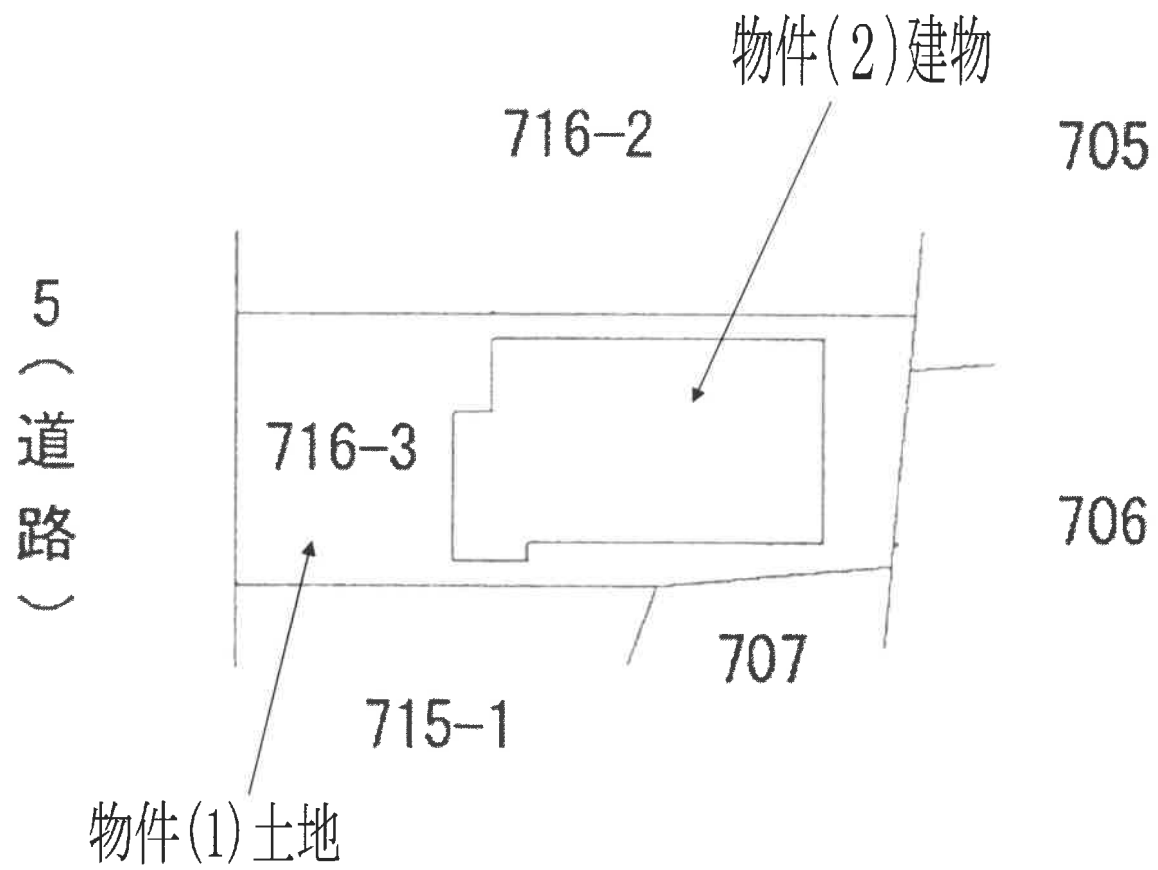
申請人

縮尺

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物配置図(概略)

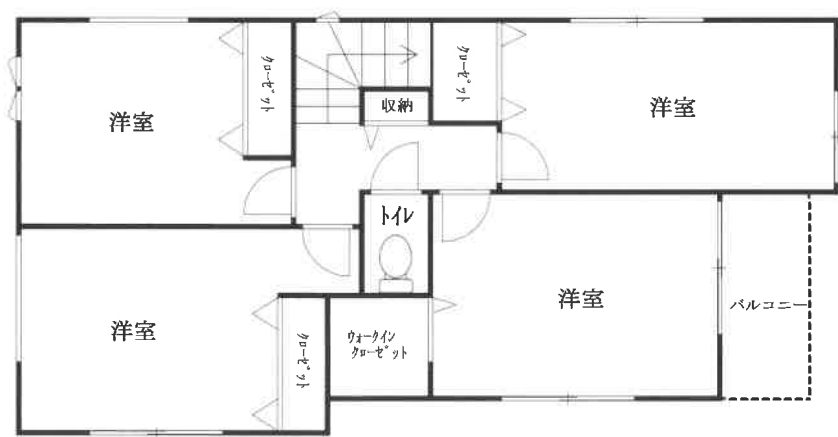


建物間取図（概略）

1 階



2 階



対象不動産の写真



A



B