

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 1日

名古屋地方裁判所民事第2部

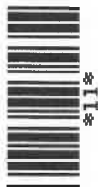
裁判所書記官 小久保 由希江

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 7月16日から 令和 7年 7月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月30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 8月20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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 6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 1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, 150, 000 12, 920, 000	一括	3, 230, 000	75, 445	20, 387
1	4, 700, 000				
2	11, 450, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市守山区村合町 | | |
| | 地 番 | 139番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 105.11平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区村合町 139番地3 | | |
| | 家屋 番号 | 139番3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 45.54平方メートル | |
| | | 2階 | 45.54平方メートル | |
| | | 3階 | 33.12平方メートル | |



物件明細書

令和 7年 5月19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

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】

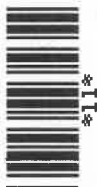
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

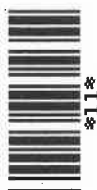
《 注 意 書 》

- 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



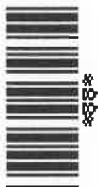
味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

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 | 名古屋市守山区村合町 |
| | 地 番 | 139番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区村合町 139番地3 |
| | 家屋 番号 | 139番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 45.54平方メートル
3階 33.12平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 74 号

令和 7 年 4 月 10 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 杉 原 慶 光

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市守山区村合町 | | |
| | 地 番 | 1 3 9 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 5 . 1 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区村合町 1 3 9 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 5 . 5 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 5 . 5 4 平方メートル | |
| | | 3 階 | 3 3 . 1 2 平方メートル | |

土地建物1

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)	
土地		物件1	
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (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 ■土地建物位置関係図(概略)のとおり □		
占有者及び占有状況	■土地所有者(A) □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「執行官の意見」のとおり		
建物		物件2	
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(A) □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「執行官の意見」のとおり		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A（債務者兼所有者）の妻	(口頭による陳述要旨) 1 私の夫Aが平成11年に物件1土地及び同土地上の古家を取得し、家族で当該古家に居住していました。その後、Aが平成16年に当該古家を取り壊し、物件2建物を新築しました。 2 物件2建物は二世帯住宅として建築された建物で、1階及び2階にそれぞれ水回り設備（キッチン、洗面所及び浴室）があります。私たち夫婦と両親が同建物に居住していましたが、両親は既に他界しています。現在、Aと私の2名で同建物に居住しています。 3 物件1土地及び物件2建物の全部又は一部を第三者に貸しているということはありません。 4 物件2建物の新築時から平成25年ころまで、同建物内で犬を1匹飼っていました。また、令和元年ころから同建物内で猫を1匹飼っています。 5 物件2建物の新築当初、1階北側の部屋（現在の洋室1）にキッチンシンクが設けられており、1階南側の部屋（現在のK（キッチン））は広縁でした。平成19年ころ、1階北側の部屋のキッチンシンクを撤去し、現在の場所に新設するリフォームを行いました。 6 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。 7 物件1土地と道路を挟んだ北側に川が流れています。10年くらい前までは大雨が降ると川から水が溢れ、道路が冠水することもありましたが、その後、排水工事が行われ、冠水することはありませんでした。 なお、物件2建物で浸水被害を受けたことはありません。 8 2年くらい前に1階の給湯機が故障し、現在も使用できない状態です。 9 近所にスーパーがあるせいか、物件1土地北側の道路の通行量が多く、車両の走行音が室内に入ってきます。 10 物件1土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。

(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

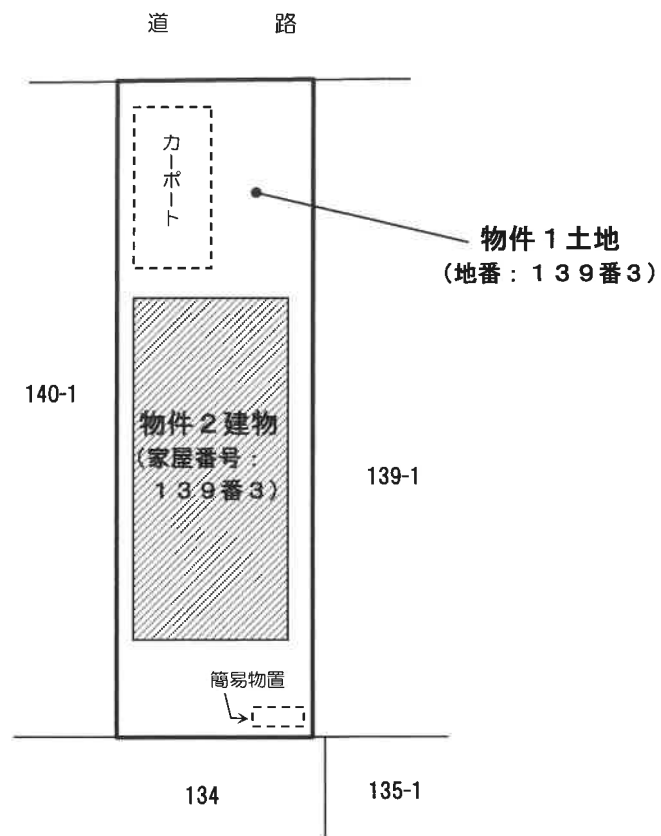
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、北側で道路に接している。
 - (2) 北西角付近に境界標とみられる杭を確認した。また、北側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) 物件1土地に設置されている工作物及び動産は次のとおりである（設置場所は土地建物位置関係図（6枚目）参照）。
 - ア カーポート（写真1）
 - イ 簡易物置
- 3 物件2建物の現況等について
クロスの汚損など経年相応の劣化のほか、次の瑕疵が認められる。
 - ア 複数箇所でペットのひっかき傷によるクロスの損傷が認められる（一部につき写真9）。
 - イ 1階廊下南側ドアの表面材に剥がれが認められる（写真10）。
 - ウ 1階の給湯機が故障しているとのことである（Aの妻の陳述8参照）。

(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11日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
7年 4月11日 (金)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 4月11日 (金)	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件1土地ほかの固定資産税評価額等証明書及び固定資産税に関する図面の写し請求作成送付
7年 4月15日 (火) 11:40 - 12:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函 (連絡あり)
7年 4月15日 (火) 15:40 - 15:50	(携帯電話)	(Aの妻より受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
7年 4月28日 (月) 15:50 - 16:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影 (屋内外), Aの妻立会, 同人より占有状況等につき聴取, 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 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 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 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 本件建物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

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



1 階



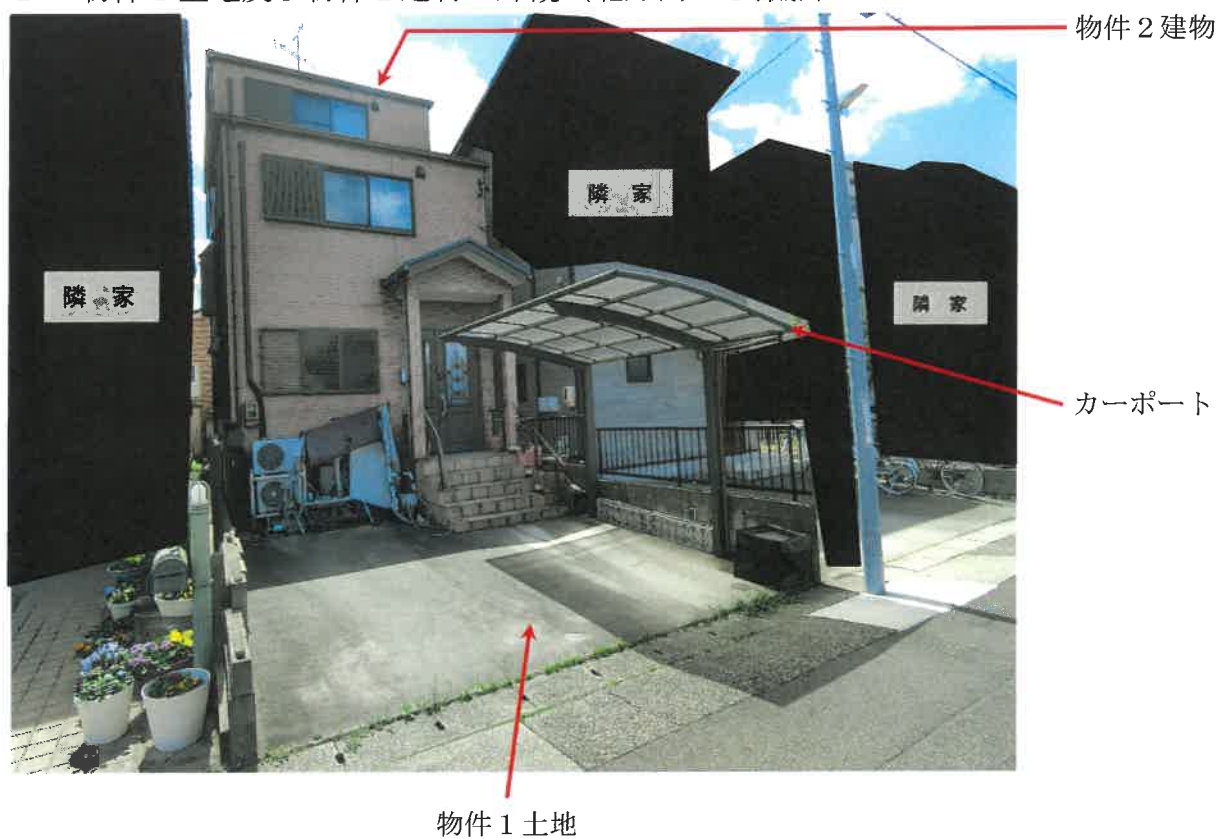
2 階



3 階



1 物件1土地及び物件2建物の外観（北方向から撮影）



2 物件2建物の外観（南西方向から撮影）



3 物件2建物内部の状況（1階・L（リビング））



4 物件2建物内部の状況（1階・洋室1）



5 物件2建物内部の状況（1階・K（キッチン））



6 物件2建物内部の状況（2階・DK（ダイニングキッチン））



7 物件2建物内部の状況（2階・浴室）



8 物件2建物内部の状況（3階・洋室3）



9 物件2建物内部の状況（2階廊下・クロスの損傷）



10 物件2建物内部の状況（1階廊下南側・ドア表面材の剥がれ）



令和 7 年	(ケ)	第 7 4 号
令和 7 年	4 月 1 5 日	受 理
令和 7 年	4 月 2 8 日	現 地 調 査
令和 7 年	4 月 3 0 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		16,150,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	4,700,000	円
物件2（建物）	金	11,450,000	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	名古屋市守山区村合町 1 3 9 番 3 宅地 105.11 m ²	同左
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市守山区村合町 1 3 9 番地 3 1 3 9 番 3 居 宅 木造スレート葺3階建 1階 45.54 m ² 2階 45.54 m ² 3階 33.12 m ² 124.20 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	名古屋ガイドウェイバス志段味線ゆとりーとライン「川宮」駅 南東方 道路距離約500m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域	
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 規 制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 緑化地域、居住誘導区域内（要安全配慮区域） 都市機能誘導区域内 20m高度地区
画 地 条 件	地 積 105.11 m ² 間 口 約5.8m、 奥 行 約19.4m 形 状 長方形	
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約6m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都市計画情報提供サービスにて調査したところ、平成12年頃は建替え前の居宅敷地、昭和52年頃は畑であったことから土壌汚染の可能性は低いと思われる。 土壌汚染の有無については詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	周辺一帯は、平成12年9月東海豪雨時に浸水実績有り。 名古屋市洪水ハザードマップ（守山区）によれば、想定し得る最大規模の降雨による洪水時の浸水深は、3.0m～5.0m未満となっている。	

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16年3月12日新築 経 過 年 数 約 21 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約 9 年		
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート葺	
	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、合板	
	床	フローリング、畳	
	設 備	電気、上下水道、都市ガス等	
	そ の 他		
床 面 積 (現 況)	1 階	45.54 m ²	
	2 階	45.54 m ²	
	3 階	33.12 m ²	
		124.20 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅	
	間 取 り	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	1 階の給湯器は使用不可。 室内で猫 1 匹を飼っている。過去に犬を飼っていた。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（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	138,000	1.00	105.11	0.90	13,050,000

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)

地価公示 名古屋守山-29

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 158,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 109 & \times & 100 / 105 & = & 138,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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（1.09）

◇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	198,000	124.20	0.29	7,130,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}9\text{年} / (\text{経済的残存} \\ &\quad \text{耐用年数}9\text{年} + \text{経過年数}21\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) \div 0.29 \end{aligned}$$

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	13,050,000	0.55 法定地上権	7,180,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	13,050,000	－ 7,180,000		1.00	0.8	4,700,000
2	7,130,000	＋ 7,180,000	－	1.00	0.8	11,450,000
一括価格（合計）						16,150,000

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

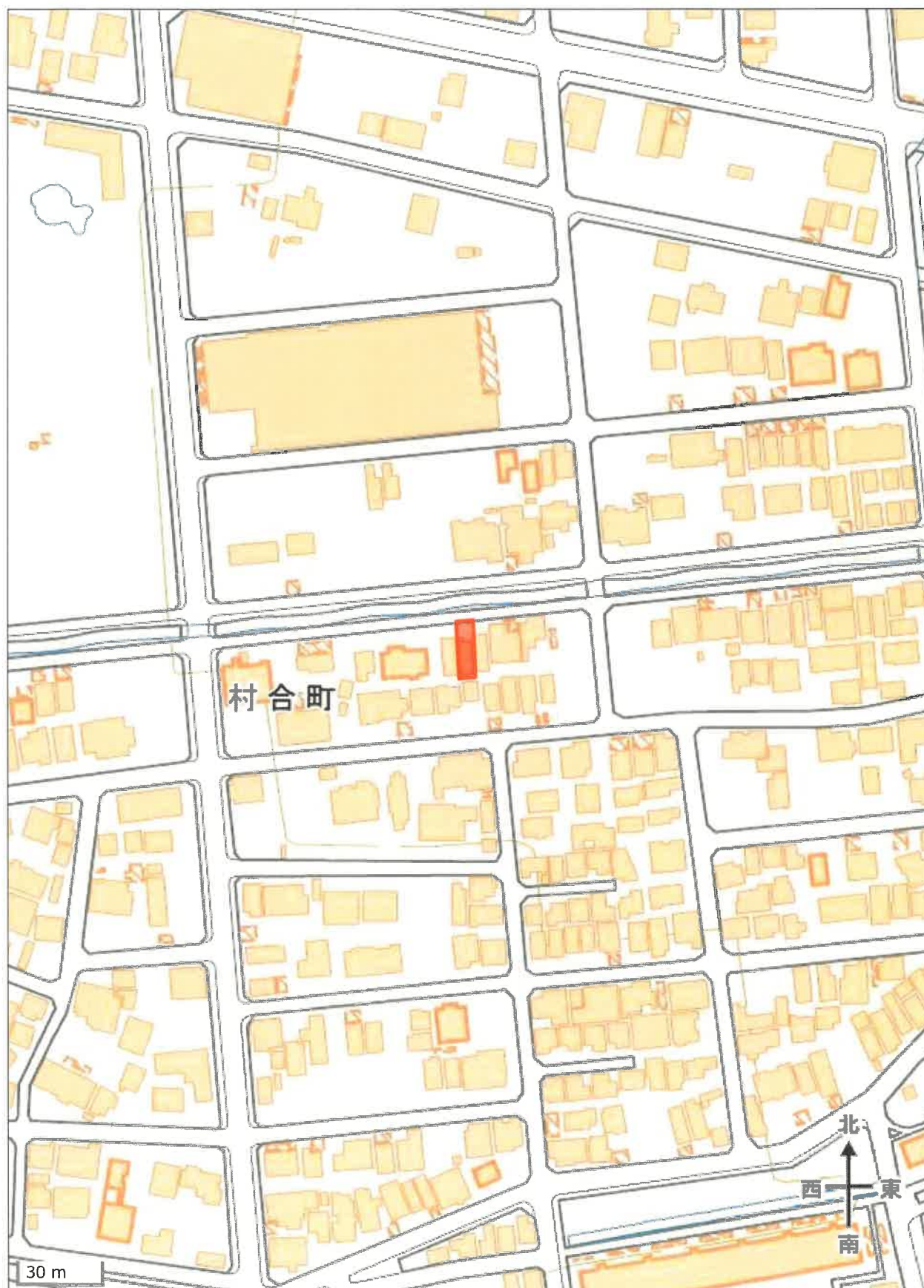
地価公示 価格 名古屋守山-29
所 在：名古屋市守山区村合町132番
価 格： 158,000 円/㎡
位 置：名古屋ガイドウェイバス志段味線ゆとりーとライン
「川宮」駅の南東方 道路距離約580m
価 格 時 点： 令和7年 1月1日
地 積： 165 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側6m市道に接面
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率200%)
準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域

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

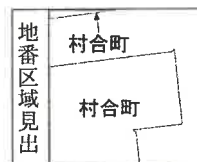
以 上







(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	名古屋市守山区村合町				地番	139番3			
出力縮	1/500	精度区分	座標系又は記号	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	昭和53年3月20日			備付年月日(原図)	昭和53年6月25日			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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年3月4日
福岡法務局



登記年月日：昭和55年4月18日

3120974

前 139-1 後・新 139-1

地 積 測 量 図

地 番 (4)139-1 (2)139-3

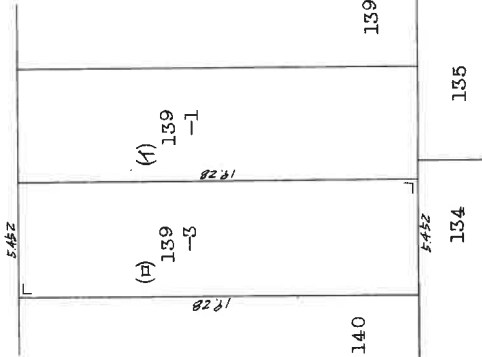
土地の所在 名古屋守山区村合町

求 積

$$\begin{aligned} & (2) 139-3 \\ & 19.28 \times 5.452 = 105.11456 \text{ m}^2 \\ & (1) 139-1 \\ & 210.2484 - 105.11456 = 105.13384 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



道 路



作成者

昭和 55年 4月 2 日 作成)

申請人

縮尺

1/250

55.4.18

登記年月日：平成16年3月16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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和7年3月4日 福岡法務局 登記官

3240510

各階平面図

139-3

家屋番号

建物図面

建物の所在
名古屋市守山区村合町139番地3

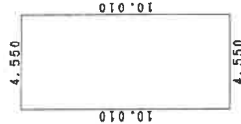
1階



求積表

$4.550 \times 10.010 = 45.545500$
合計 45.545500
床面積 45.54 m²

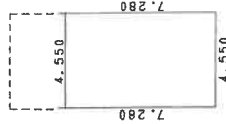
2階



求積表

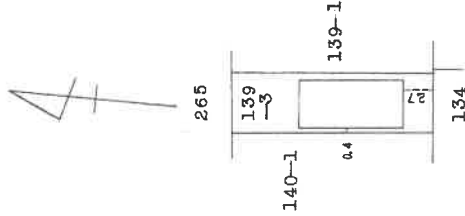
$4.550 \times 10.010 = 45.545500$
合計 45.545500
床面積 45.54 m²

3階



求積表

$4.550 \times 7.280 = 33.124000$
合計 33.124000
床面積 33.12 m²



(会員等用)

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

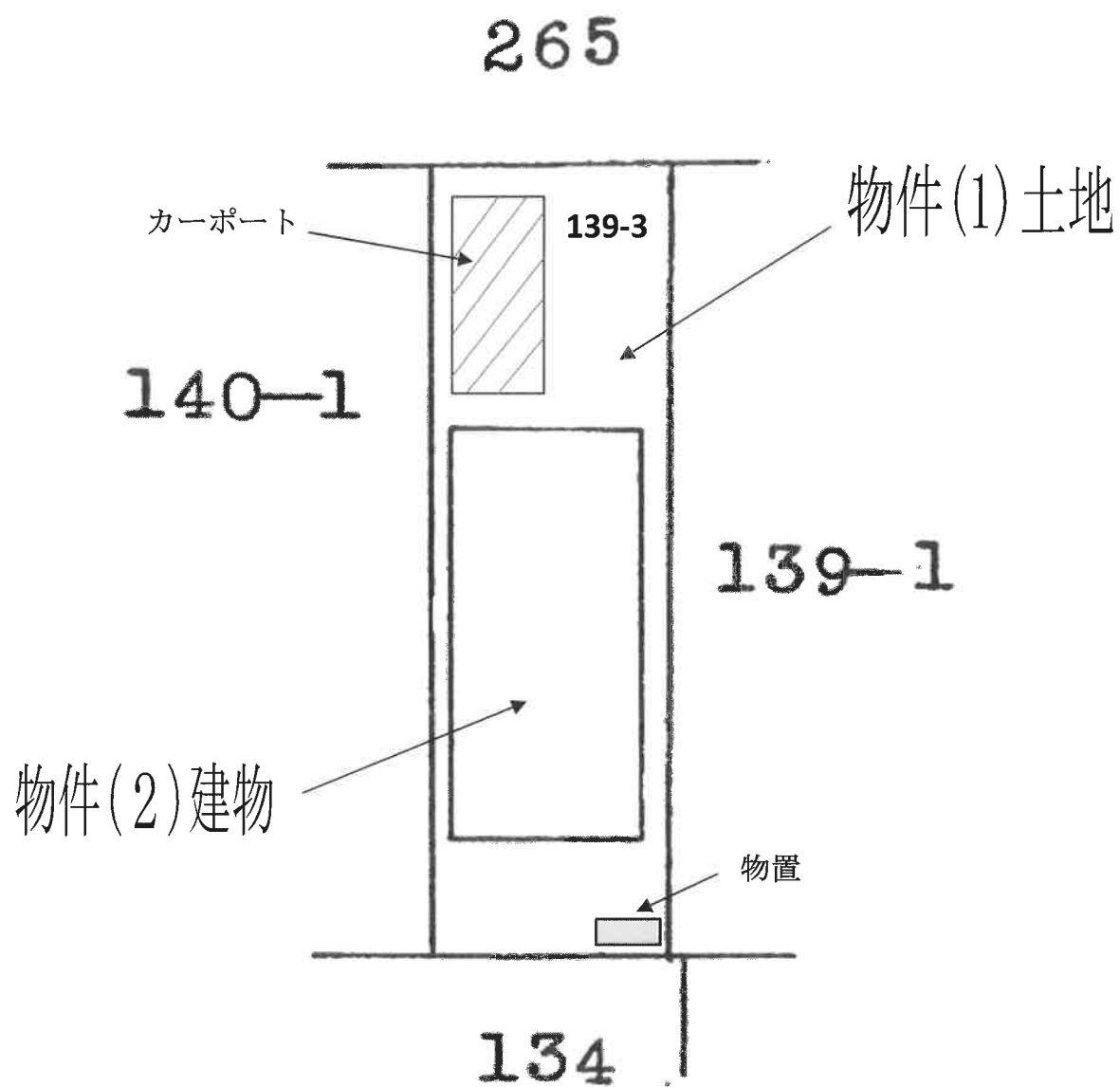
1/500

単位：m

A4版に縮小

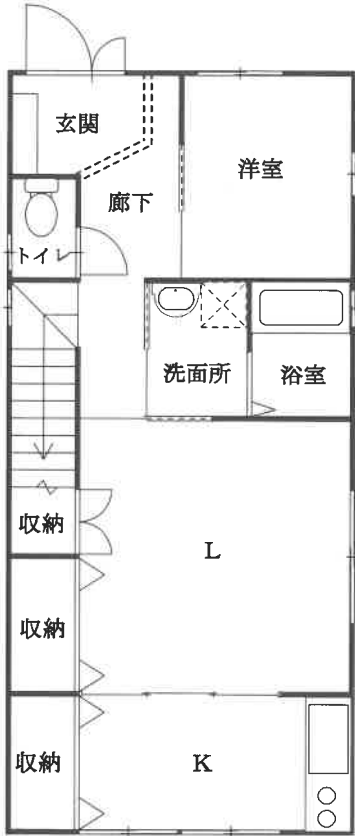
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

土地建物配置図(概略)

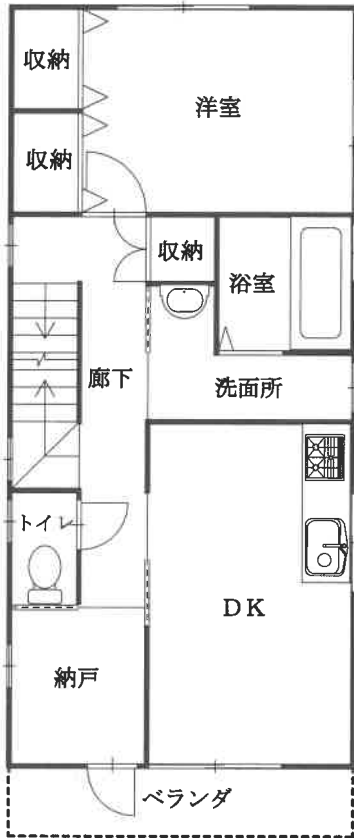


建物間取図（概略）

1 階



2 階



3 階



対象不動産の写真



A



B