

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 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 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 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 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	64, 370, 000 51, 496, 000	一括	12, 874, 000	271, 811	73, 831
1	15, 340, 000				
2	49, 030, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市天白区植田本町二丁目 | |
| | 地 番 | 609番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 220.49平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市天白区植田本町二丁目 609番地 | |
| | 家屋 番号 | 609番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 84.42平方メートル |
| | | 2階 | 68.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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

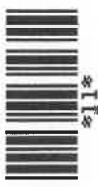
なし

《 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 | 名古屋市天白区植田本町二丁目 | | |
| | 地 番 | 609 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 220.49 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市天白区植田本町二丁目 609 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 609 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 84.42 平方メートル | |
| | | 2 階 | 68.02 平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 53 号

令和 7 年 3 月 19 日受理

令和 7 年 4 月 24 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市天白区植田本町二丁目 |
| | 地 番 | 609番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市天白区植田本町二丁目 609番地 |
| | 家屋 番号 | 609番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.42平方メートル |
| | | 2階 68.02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
■ 債務者	物件2建物には、私と夫である債務者兼所有者と子ども2人が暮らしています。 物件2建物の屋根の上には、建物建築当時から太陽光発電システムを設置していますが、メーカー名や所有者が誰になるかは分かりません。 物件2建物に屋根裏収納はありません。 物件2建物に不具合はありません。 物件2建物でペットは飼育していません。 物件2建物でたばこを吸う人はいません。 物件1土地の周りに杭があるかは、よく分かりません。 この付近は酷い雨が降っても冠水はしません。 隣地との間で土地の境界に争いはありません。
■ 債務者兼所有者	物件2建物の屋根の上にある太陽光発電システムのメーカーは分かりません。同太陽光発電システムはローンの支払中ですが、同システムの所有者が自分か、もしくはどこかのローン会社なのかは、よく分かりません。

(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土地は、南側を道路に面している。なお、同道路から同2建物1階付近までは2メートル程度の段差がある。
- 2 物件2建物は、令和5年6月新築の軽量鉄骨造陸屋根2階建の居宅で、オムロン製と思われる太陽光発電システムが設置されている（同システムの所有権の帰属は不詳）。
同建物に経年に比し特段の不具合は見当たらず、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応の範囲内と思われた。
- 3 物件1土地付近に存した杭の状況、付近に設置されたブロック塀の状況、隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から、同土地の形状については、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。
- 4 物件1土地にかかる法令上の制限や土壌汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 5 債務者兼所有者らの陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、債務者兼所有者が居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目及び3枚目のとおりである。

以 上

(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2日 (水) 17:00-17:15	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 全戸不在につき事務連絡 文書差し置き
R7年4月15日 (火) 11:45-11:55	電 話	債務者兼所有者に対し, 立入調査期日告知
R7年4月19日 (土) 16:20-16:50	物件所在地	物件1土地及び同2建物の立入調査, 写真撮影, 債務者 及び債務者兼所有者から聴取, 評価人同行
R7年4月24日 (木) 14:00-14:10	名古屋法務局一宮支局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ

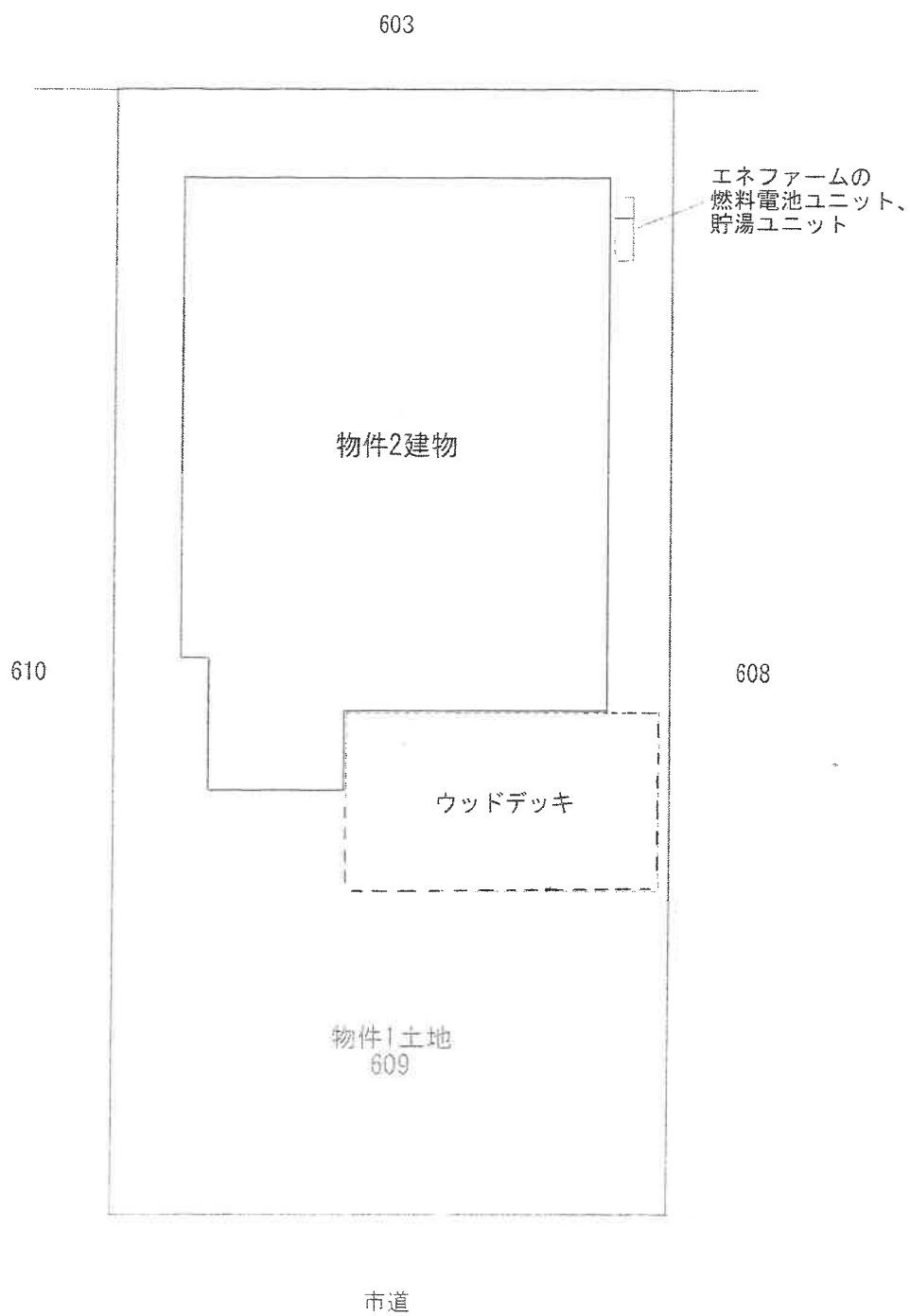
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて, 解錠業者及び立会人を同行して臨場した。

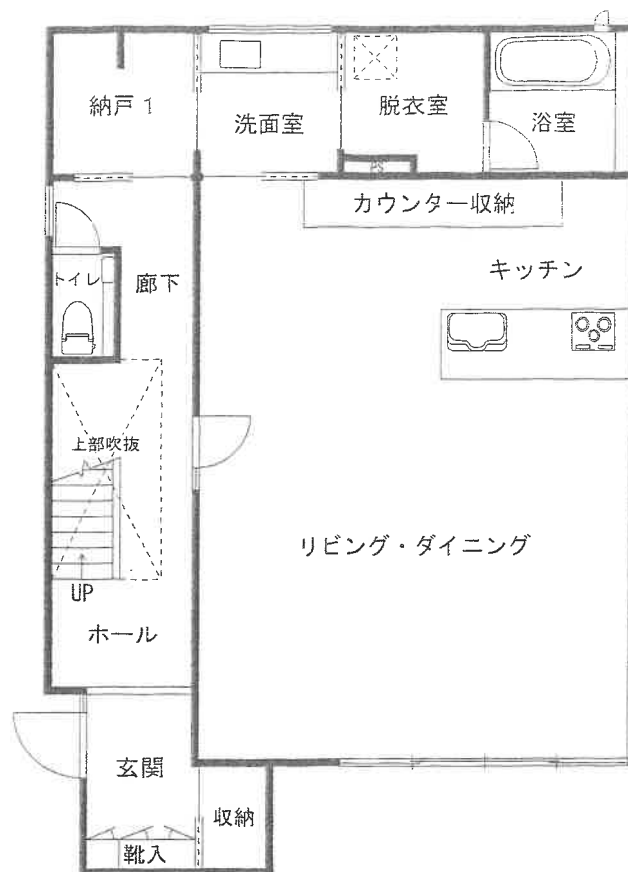
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

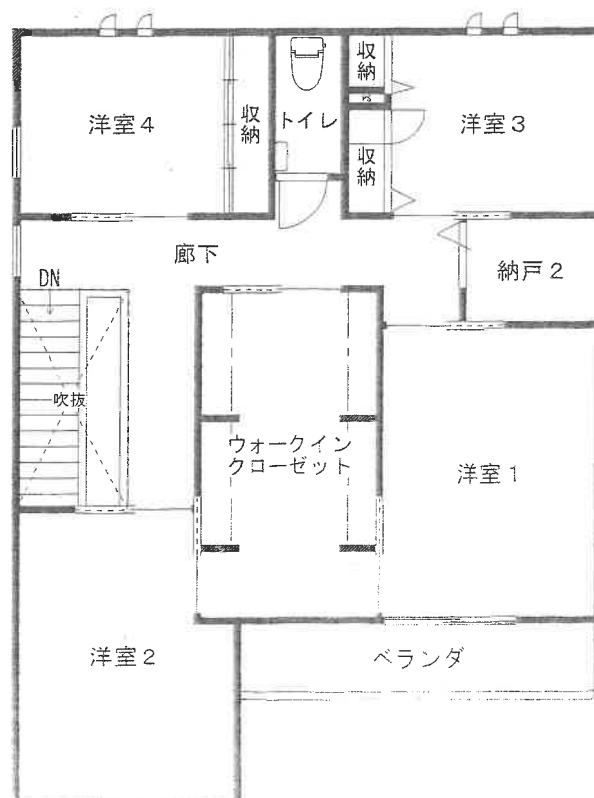
土地建物位置関係図（概略）



間取図（概略）



1 階



2 階

①

物件1土地及び同2建物

(南方より撮影)



②

同 上

(南東より撮影)



③

リビング



④

洋室 1



⑤

キッチン



⑥

浴室



令和7年（ケ）第 53 号
令和7年 3月 26日 受 理
令和7年 4月 19日 現 地 調 査
令和7年 5月 9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

成田 晃浩

第1 評価額

一 括 価 格			
金 64,370,000 円			
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	15,340,000	円
物件2(建物)	金	49,030,000	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	名古屋市天白区植田本町二丁目 6 0 9 番 宅地 2 2 0 . 4 9 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市天白区植田本町二丁目 6 0 9 番地 6 0 9 番 居宅 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 8 4 . 4 2 平方メートル 2 階 6 8 . 0 2 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	地下鉄鶴舞線「植田」駅 北東方 道路距離約1.0km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ中に、低層の共同住宅等が見られる丘陵地の住宅地域。	
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1種低層住居専用地域 40% 80% — 10m高度地区、緑化地域、 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、 外壁後退距離1.0m、宅地造成工事規制区域、 砂防指定地
画 地 条 件	地積 220.49㎡ 間口 約10.6m、 奥行 約21.2m 形状 長方形	
接面道路の状況	南側幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）に等高にて接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、物件2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 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の住宅地図によれば、昭和45年は山林、平成14年は一般住宅であったと推定される。また、閉鎖土地登記簿謄本の地歴、周辺の使用状況等からも土壤汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壤汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壤汚染状況調査等を実施することが必要である。	
特 記 事 項	※ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

※ 敷地内に段差があり、物件２建物は道路面より約１．９m高い地盤面に建てられている。

※ 物件２建物の北東付近に、エネファームの燃料電池ユニットと貯湯ユニットが設置されている。

※ 物件２建物の南付近に、ウッドデッキが設置されている。

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） 令和5年6月8日新築 経過年数 約 2年 経済的残存耐用年数 約 28年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造2階建 屋 根 陸屋根 外 壁 プレキャストコンクリート等 内 壁 ビニールクロス、石貼等 天 井 ビニールクロス、不燃天井材等 床 フローリング、塩ビタイル、石貼等 設 備 電気、給排水ガス設備等 そ の 他 エネファーム、床暖房
床面積（現況）	「第3 目的物件」の表示のとおり。
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 4LDK、ウォークインクローゼット、納戸2箇所 （附属資料「建物間取図（概略）」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	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	太陽光発電システムを導入している。所有権の帰属が不明であり、第三者の所有であった場合、所有者により太陽光発電システムが回収される可能性があること及び当該行為に伴い建物の補修・改修等の工事が必要になる可能性があること、付合している場合には所有者から不当利得による償金請求がされる等のリスクがある。

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/㎡)	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	197,000	1.09	220.49	1.00	47,350,000

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 名古屋天白-23

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 204,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.2 & / & 100 & \times & 100 & / & 106 & \times & 100 & / & 99 & = & 197,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位南西向1.06を考慮。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位南向1.09

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	310,000	152.44	0.89	42,060,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}28\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}28\text{年} + \text{経過年数}2\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}5\%) = 0.89$$

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	47,350,000	0.55	法定地上権	26,040,000

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	47,350,000	－ 26,040,000		0.90	0.8	15,340,000
2	42,060,000	＋ 26,040,000	0	0.90	0.8	49,030,000
一括価格（合計）						64,370,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：太陽光発電システムの所有権が第三者にあることによるリスクにより、需要が弱く一般市場に於いても短期間での売却が困難であることを考慮して10%を減価した。

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（名古屋天白－23）

所 在：名古屋市天白区元植田1丁目2224番

価 格：204,000円/㎡

位 置：地下鉄鶴舞線「植田」駅の北方道路距離約960mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西側8.0m市道に接面

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%：容積率150%）

地 域 の 概 要：中小規模住宅、マンション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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

地理院地図

GSI Maps







地番区域見出
植田本町2丁目

請求部	所在	名古屋市天白区植田本町二丁目				地番	609番			
出力縮尺	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	平成9年1月18日			備付年月日(原図)	平成9年1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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年2月19日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M07936

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：令和5年7月24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2月19日

東京法務局名東出張所

登記官

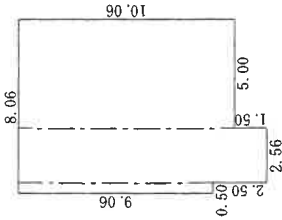
建築物各階平面図

家屋番号

609番

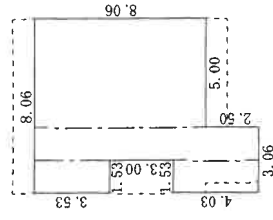
建築物の所在
名古屋市天白区植田本町二丁目609番地

1階



求積表		
5.00×10.06	=	50.3000
2.56×11.56	=	29.5936
0.50×9.06	=	4.5300
合計		84.4236
床面積		84.42 m ²

2階



求積表		
5.00×8.06	=	40.3000
1.53×10.56	=	16.1568
1.53×4.03	=	6.1659
1.53×3.53	=	5.4009
合計		68.0236
床面積		68.02 m ²



作成者

(令和5年7月21日作成)

縮尺

1/250

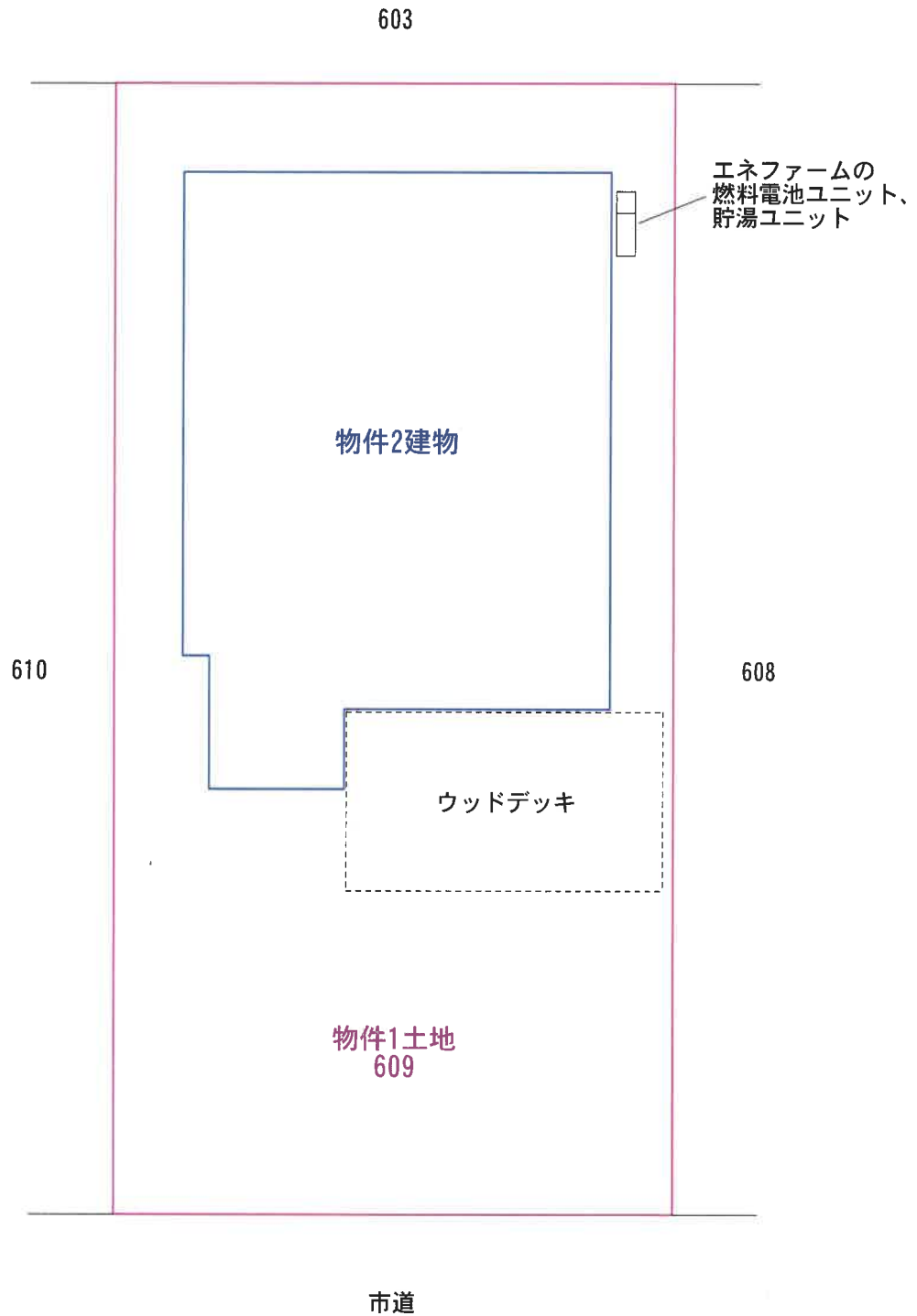
申請人

縮尺

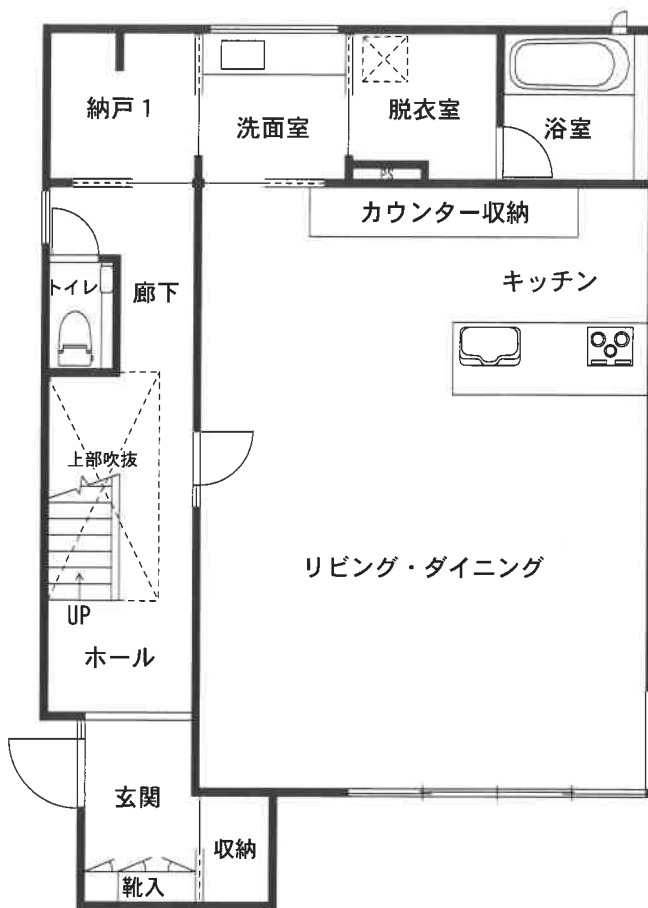
1/500

A 4判に縮小

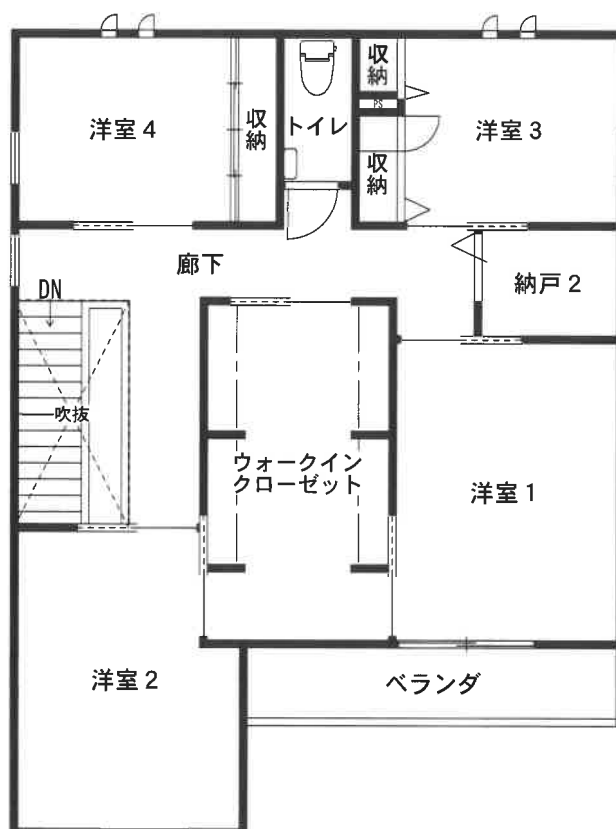
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1 階



2 階

