

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 7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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月 5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11月19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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月12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 7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	17, 890, 000 14, 312, 000	一括	3, 578, 000	112, 749	26, 873
1	3, 300, 000				
2	14, 590, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中村区稲上町一丁目 | | |
| | 地 番 | 82 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 59.50 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区稲上町一丁目 82 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 82 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 33.14 平方メートル | |
| | | 2 階 | 35.42 平方メートル | |
| | | 3 階 | 32.55 平方メートル | |



物件明細書

令和 7年 9月 5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 | 名古屋市中村区稲上町一丁目 | | |
| | 地 番 | 82番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 59.50平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区稲上町一丁目 82番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 82番1 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 33.14平方メートル | |
| | | 2階 | 35.42平方メートル | |
| | | 3階 | 32.55平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 158 号

令和 7 年 7 月 15 日受理

令和 7 年 8 月 21 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 | 名古屋市中村区稲上町一丁目 | | |
| | 地 番 | 82番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 59.50平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区稲上町一丁目 82番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 82番1 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 33.14平方メートル | |
| | | 2階 | 35.42平方メートル | |
| | | 3階 | 32.55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(債務者兼所有者)	1 物件2建物は、令和7年6月10日以降空き家の状態で、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、ガスは都市ガスです。 3 物件2建物に雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合な箇所はありません。また、同建物で事件・事故が起きたことはありません。 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土地は概ね北側が道路に接する土地で、同土地の上に物件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庭地であるが、南側にはウッドデッキが設置されている。 2 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認定した。なお、同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、同建物は築約9年の木造建物であるが、経年に相当する劣化の程度は軽微で、比較的良好な状態にある。 4 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が存在すること、関係人の陳述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。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。 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7月16日(水) 10:00-10:10	名古屋法務局 当庁	土地・建物登記事項証明書、公図、建物図面、 地積測量図申請 Aに通知書送付
7年7月28日(月)	当庁	Aの住民票申請(8/4 着)
7年7月29日(火) 9:50-10:05 13:10-13:20	目的物件所在地 当庁	目的物件確認、物件1土地調査、外観写真撮影 Aから事情聴取(電話)
7年7月30日(水)	当庁	Aに通知書送付
7年8月20日(水) 9:50-10:30	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、 Aから事情聴取(評価人同行)

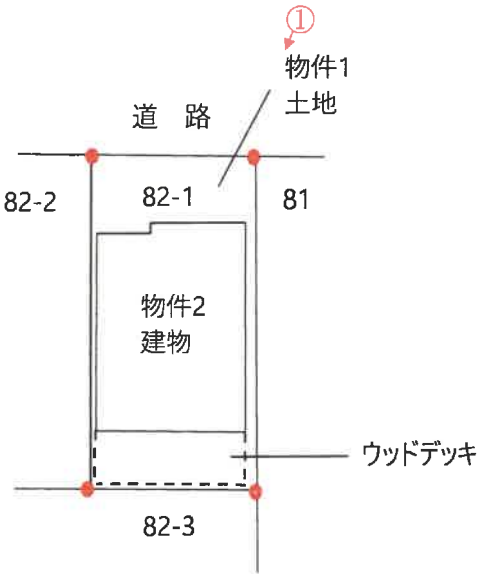
(特記事項)

☐ 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 年 月 日
 物件 建物是不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて同建物内に立ち入った。

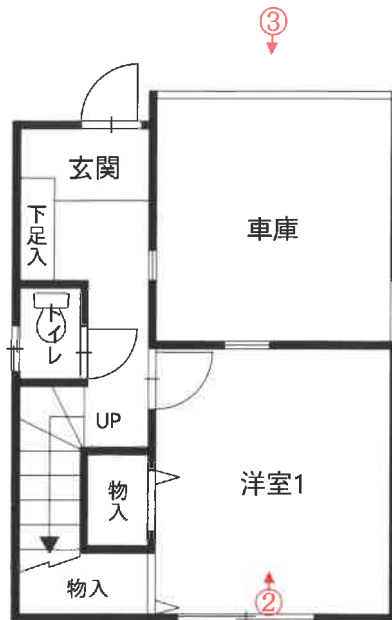
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

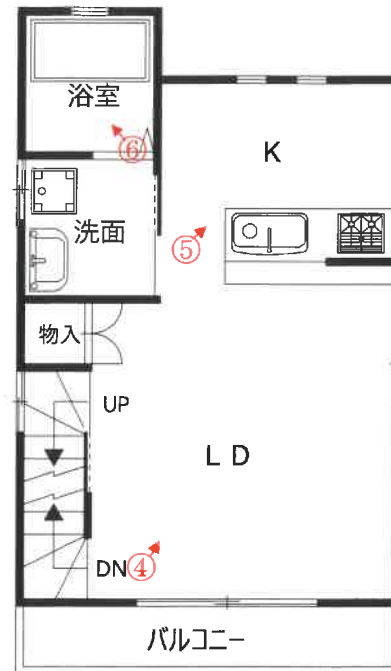


S = 1/250

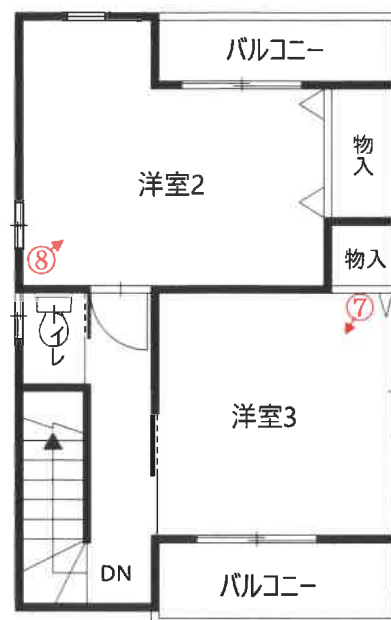
※ ●は境界標を示す。



1 階



2 階



3 階

写真 1

物件 2 建物



物件 1 土地

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(車庫)



写真4

物件2 建物

2 階室内(LD)



写真5

物件2 建物

2階室内(K)



写真6

物件2 建物

2階室内(浴室)



写真7

物件2 建物

3階室内(洋室3)



写真8

物件2 建物

3階室内(洋室2)



令和7年 (ケ) 第 1 5 8 号
令和7年 7月18日受 理
令和7年 8月20日現地調査
令和7年 9月 2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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,300,000 円
物件2 (建物)	金 14,590,000 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 番 地 目 地 積	名古屋市中村区稲上町一丁目 82番1 宅地 59.50平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市中村区稲上町一丁目 82番地1 82番1 居宅・車庫 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 1階 33.14平方メートル 2階 35.42平方メートル 3階 32.55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「中村公園」駅 北西方 道路距離約1,400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心として、駐車場、事業所、畑等が散見される住宅地域	
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 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 31m高度地区、緑化地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 59.50㎡ 間口 約5.5m、奥行 約10.9m 形状 長方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、北側で幅員約5.4mの舗装市道とほぼ等高にて接面している。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 物件1の土地の北側は道路を挟んで一般住宅、東側は一般住宅、南側は未利用地、西側は未利用地である。	
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の住宅地図を昭和42年まで遡って調査した結果、以前は一般住宅等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地は名古屋市洪水・内水・高潮ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・本件土地は名古屋市浸水実績図によると、平成12年、平成25年の豪雨時における浸水区域の周辺に存する。 ・本件土地の南側にウッドデッキが設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。	

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28年9月12日新築 経 過 年 数 約 9 年 経済的残存耐用年数 約 21 年
仕 様	構 造 木造3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 電気、水道、ガス その他 床暖房設備あり（2階：リビング・ダイニング）
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・車庫 間取り 3LDK+車庫 (附属資料7 建物間取図（概略）のとおり)
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	・経年相応の劣化は認められたが、保守管理の状況は良好であり目視した限り、特記すべき汚損は見られなかった。

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/㎡)	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	162,000	1.00	59.50	0.95	9,160,000

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）

都道府県地価調査 中村(県)-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 166,000\text{円/㎡} & \times & 106.7/100 & \times & 100/109 & \times & 100/100 & = & 162,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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	204,000	101.11	0.64	13,200,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}21\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}21\text{年} + \text{経過年数}9\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.64 \end{aligned}$$

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	9,160,000	0.55	法定地上権	5,040,000

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) $((ア \pm イ) - ウ) \times エ \times オ$
1	9,160,000	-5,040,000		1.00	0.8	3,300,000
2	13,200,000	+5,040,000	0	1.00	0.8	14,590,000
一括価格 (合計)						17,890,000

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

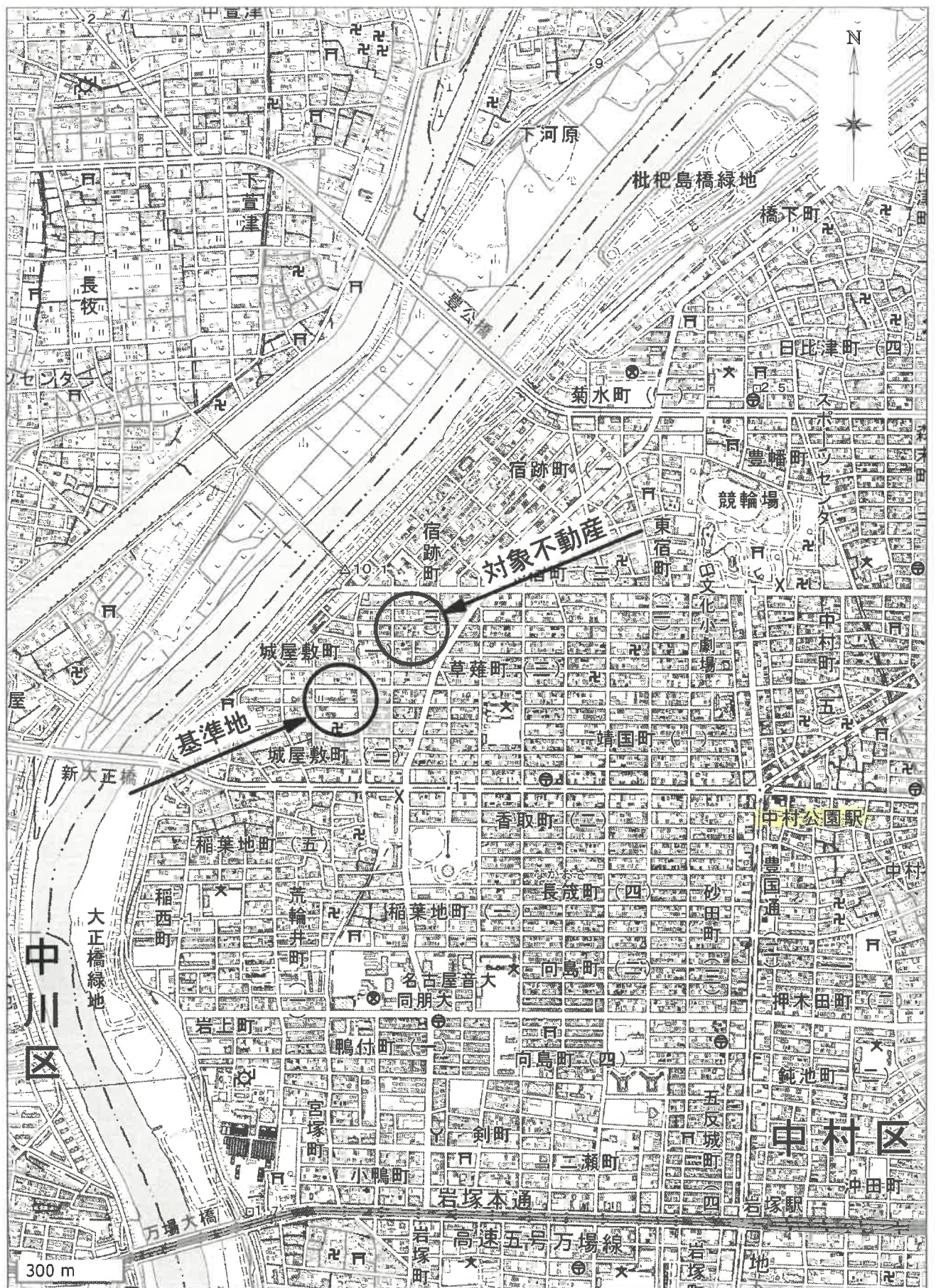
都道府県地価調査価格（中村(県)-7）

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1,400m
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：南側幅員5.5m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：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

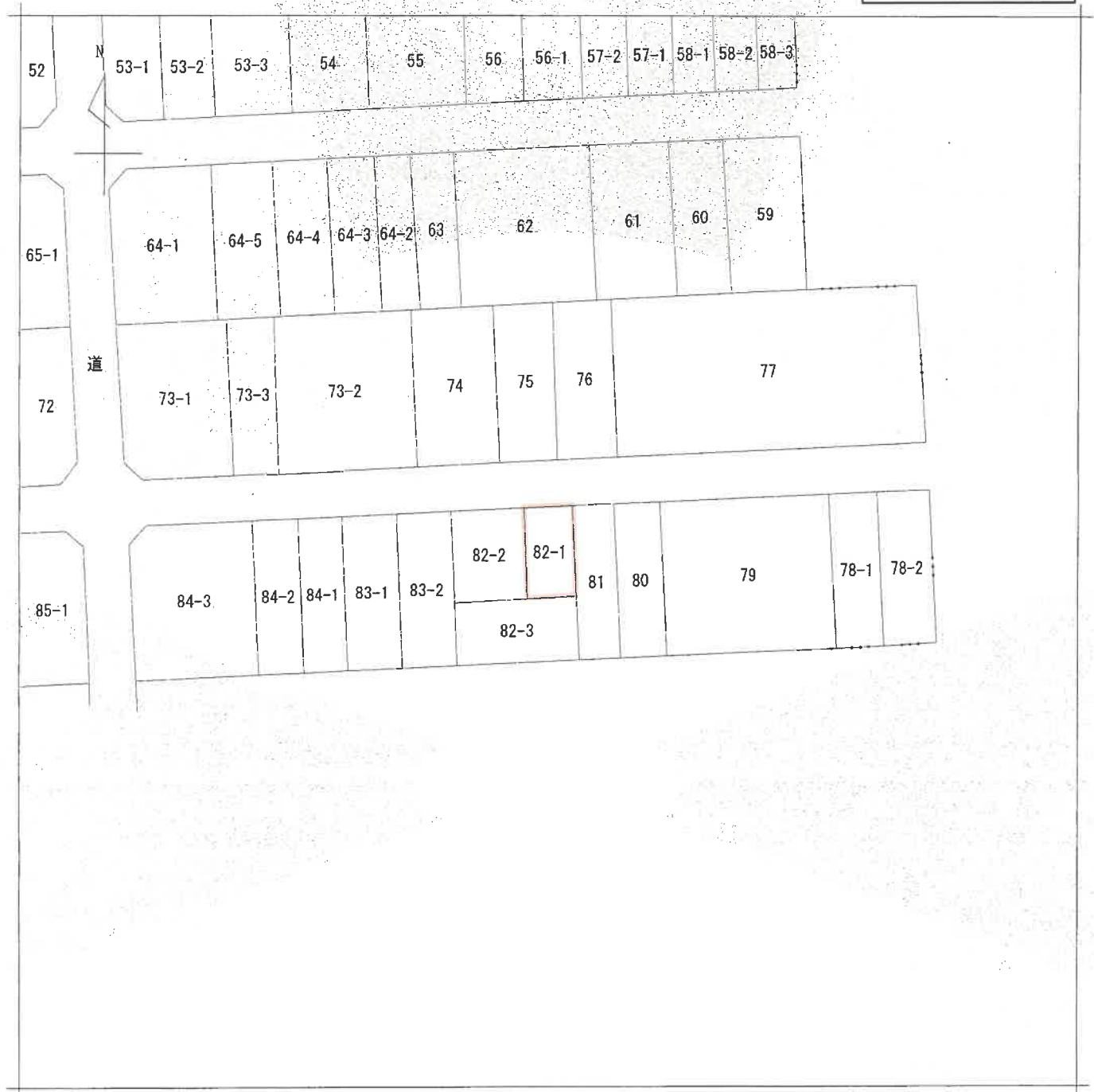
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図

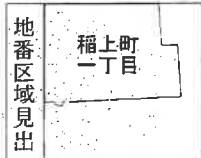


付近案内図





(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	名古屋市中村区稲上町一丁目				地番	82番1			
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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年4月30日

広島法務局

請求番号: 11-1

(1/1)

登記官



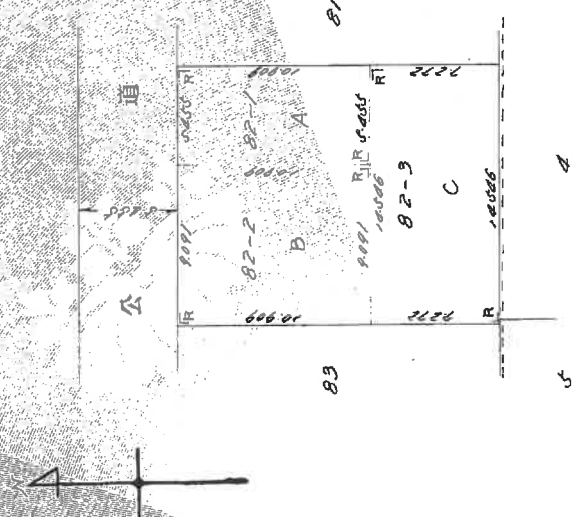
登記年月日：昭和42年12月15日

前 82 後 新 0200588

地 積 測 量 図

地 番	82-1-23
土地の所在	名古屋市伊予川区格上町ノ丁目

昭和四十二年四月一日	作 製 年 月 日
申請人	



2 丁 目

面積計算

- A. 5.455 x 10.000 = 54.550m²
- B. 9.091 x 10.000 = 90.910m²
- C. 14.546 x 7.272 = 105.778512m²

13.4221175

単位=m

注. 82

縮 尺 1/300

これは図面に記載されている内容を証明した書面である

(名古屋市法務局管轄)

令和7年4月30日

広島法務局

登記官

登記年月日 平成28年11月2日

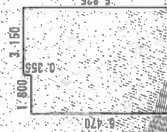
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)
令和7年4月30日 広島法務局

家屋番号 82-1

建築物の所在 名古屋市中村区稲上町一丁目82番地1

建物平面図

1階

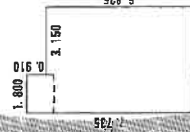


求積表

1.800 X 6.470 =	11.646000
3.150 X 5.825 =	18.358750

合計
床面積 30.004750

2階



求積表

1.800 X 7.735 =	13.923000
3.150 X 5.825 =	18.358750

合計
床面積 32.281750

3階



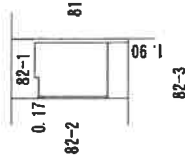
求積表

3.150 X 5.915 =	18.632250
1.800 X 7.735 =	13.923000

合計
床面積 32.555250

単位メートル

道路



作成者

申請人

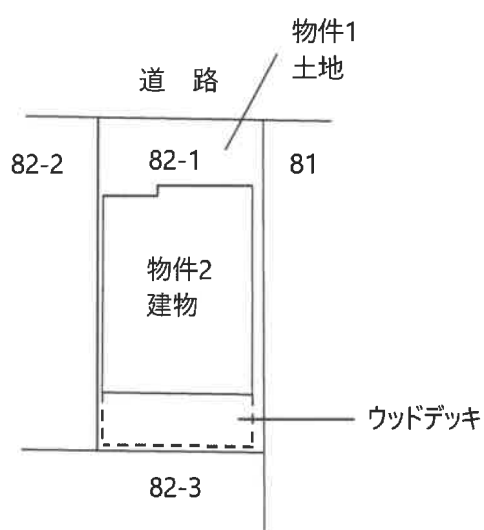
縮尺

1/500

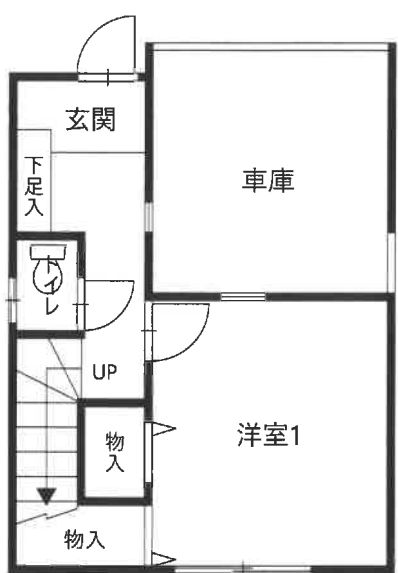
縮尺 1/500

6日作成

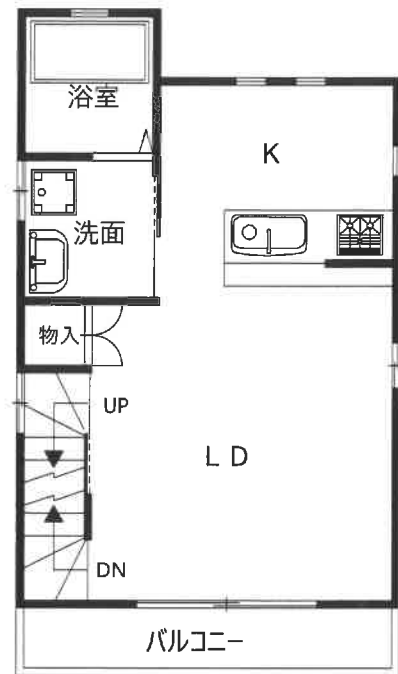
令和7年（ケ）第158号
土地建物配置図（概略）



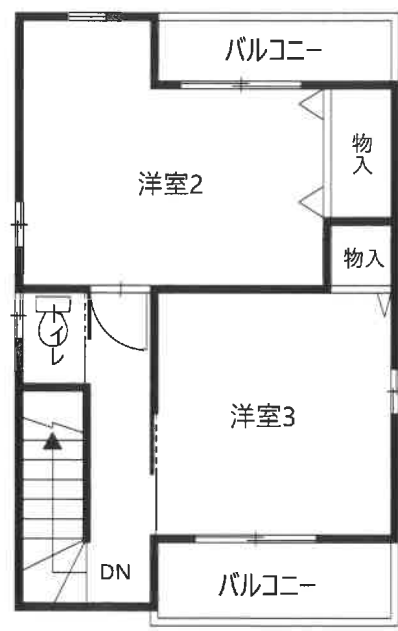
S = 1/250



1 階



2 階



3 階

現況写真 ①



②

