

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

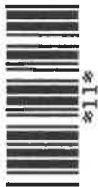
裁判所書記官 佐 野 聡 美

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

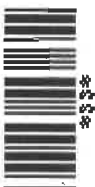
入札期間	令和 7年10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月 5日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年11月19日 午前10時30分 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 7年11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月12日 午後 4時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法		下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 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	18,660,000 14,928,000	一括	3,732,000	115,461	28,051
1	4,130,000				
2	14,530,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中村区若宮町一丁目 | | |
| | 地 番 | 1 1 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 47.20 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区若宮町一丁目 1 1 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 17.49 平方メートル | |
| | | 2 階 | 32.91 平方メートル | |
| | | 3 階 | 29.39 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月12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】

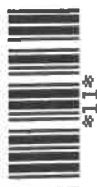
本件所有者が占有している。

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 | 名古屋市中村区若宮町一丁目 | | |
| | 地 番 | 11番4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 47.20平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区若宮町一丁目 11番地4 | | |
| | 家屋 番号 | 11番4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 17.49平方メートル | |
| | | 2階 | 32.91平方メートル | |
| | | 3階 | 29.39平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 88 号

令和 7 年 5 月 20 日受理

令和 7 年 6 月 **11** 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 名古屋市中村区若宮町一丁目
 地 番 1 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 7 . 2 0 平方メートル

- 2 所 在 名古屋市中村区若宮町一丁目 1 1 番地 4
 家屋 番号 1 1 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 3 階建
 床 面 積

1 階	1 7 . 4 9 平方メートル
2 階	3 2 . 9 1 平方メートル
3 階	2 9 . 3 9 平方メートル

(2 枚目)

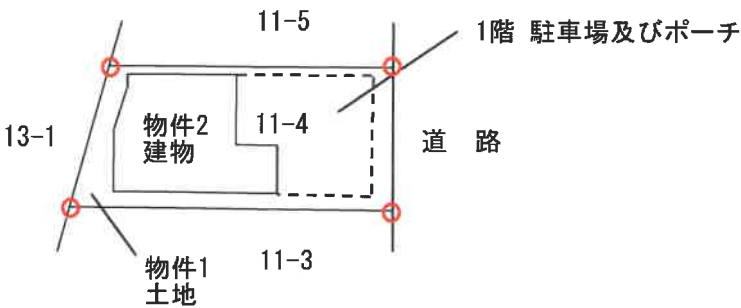
執 行 官 の 意 見

- 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建物は建てられており、同建物1階部分がビルトイン様の駐車場(1台分)及びポーチになっている。
- 3 物件2建物の占有状況については、所有者に通知書を送付したが、同人から連絡はなく、調査期日当日も不在であったので、所有者から事情聴取はできなかったが、同建物内には電化製品及びその他の家財道具は一切存在しておらず、キッチン等も使用された形跡は認められず、その他現認した建物の状況から、同建物は完成後現在に至るまで空き家状態が続いているものと思われる。第三者が占有する徴表も認められないことから、同建物は所有者が空き居宅として管理、使用しているものと認めた。
- 4 物件2建物の状況については、前記のとおり完成後空き家状態が継続していると思われるので、築6年目の建物であるが、経年劣化の程度は低く、内装や外装に目立った汚れ、損傷は認められないので、同建物の状態は良好であると思料する。但し、同建物2階の壁紙クロスには縮みや亀裂が僅かに認められる。
- 5 物件1土地と隣地との境界については、同土地に関する地積測量図の存在及び別紙配置図の赤丸付近に境界標の存在を確認できたことから、明らかになっているものと思料するが、隣家(地番11-3)のエアコン室外機の一部が物件1土地上に越境して設置されているものと思われる。しかし、本件買受人が物件1土地にエアコン室外機を設置する場合、隣地(11-3、11-5)に越境しないで設置することはできないものと思料する。
- 6 物件1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。
- 7 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5月20日(火) 9:00-9:10	名古屋法務局	土地建物登記事項証明書申請
7年5月21日(水) 10:00-10:10 14:00-14:10	名古屋法務局 目的物件所在地 当庁	公図、地積測量図、建物図面等申請 目的物件確認、物件1土地調査、外観写真撮影 所有者に通知書送付
7年6月5日(木) 8:50-9:55	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)
(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6月5日 物件2建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて同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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

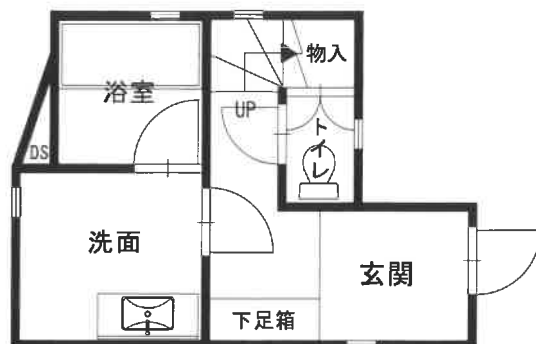


S=1/250

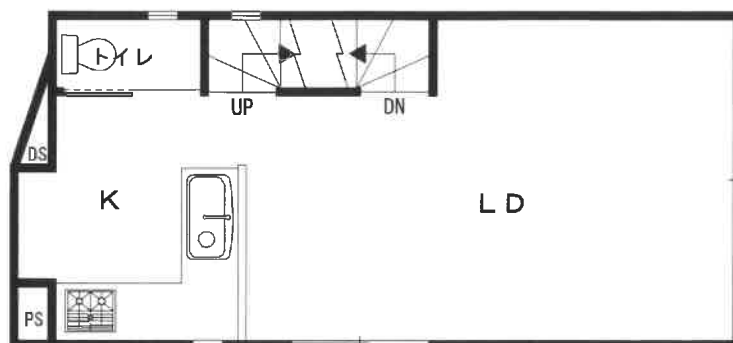
※ ○は境界標を示す。



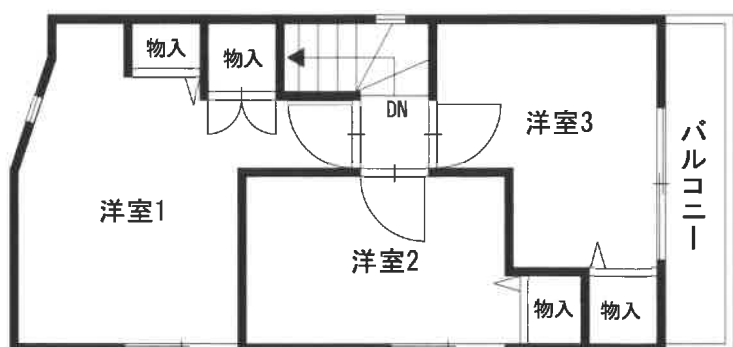
物件2建物



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



写真3

物件2 建物

1階室内(浴室)



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

3階室内(洋室1)



写真7

物件2 建物

3階室内(洋室1の天井クロスの縮み)

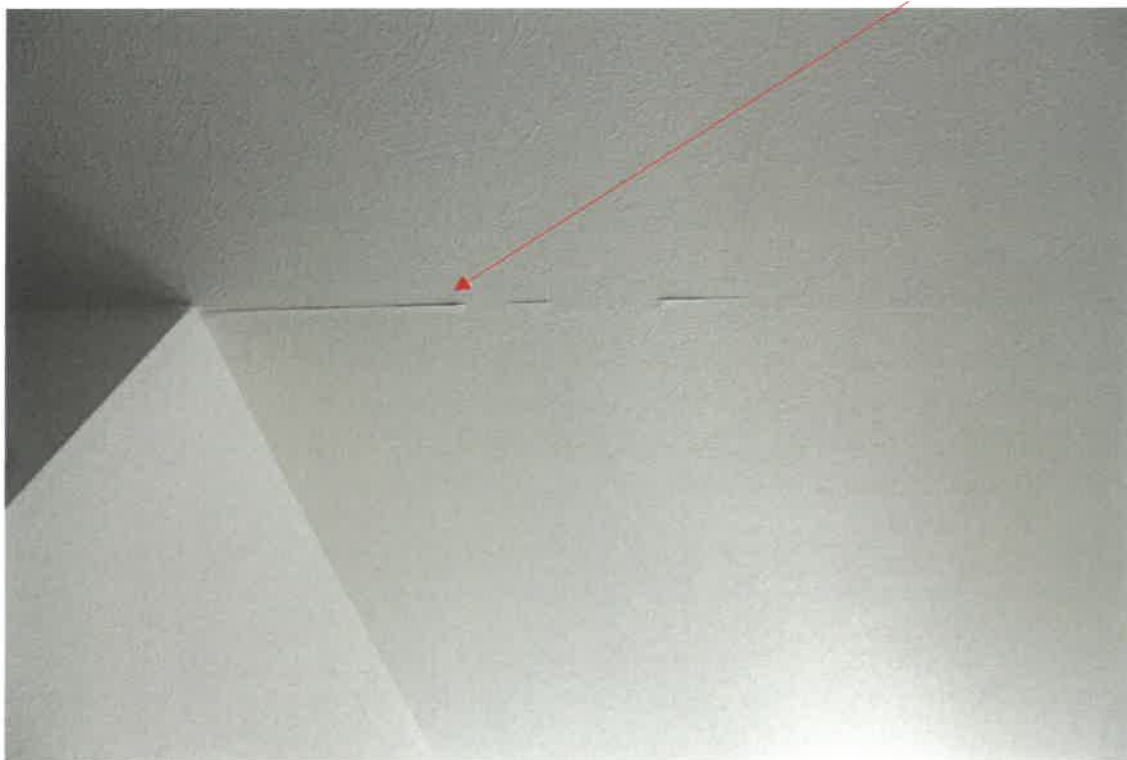


写真8

物件2 建物

3階室内(洋室2)



写真 9

物件 2 建物

3 階室内(洋室 2 の壁紙クロスのひび割れ)



写真 1 0

物件 2 建物

3 階室内(洋室 3)



令和7年 (ケ) 第88号
令和7年 5月23日受理
令和7年 6月5日現地調査
令和7年 6月26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 18,660,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,130,000 円
物件2 (建物)	金 14,530,000 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	名古屋市中村区若宮町一丁目 1 1 番 4 宅地 4 7 . 2 0 平方メートル	同左
2	所 在 等 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市中村区若宮町一丁目 1 1 番地 4 1 1 番 4 居宅 木造スレートぶき3階建 1階 1 7 . 4 9 平方メートル 2階 3 2 . 9 1 平方メートル 3階 2 9 . 3 9 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	地下鉄桜通線「太閤通」駅 北方 道路距離約150m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後に一般住宅、共同住宅を中心として店舗、事業所等が混在する住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 400% 準防火地域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 駐車場整備地区、緑化地域 宅地造成等工事規制区域 その他、東側道路（名古屋環状線）より西方30m以内について特記事項参照
画地条件	地積 47.20㎡ 間口 約4.7m、奥行 約9.5m 形状 台形	
接面道路の状況	物件1の土地は、東側で幅員約4.1mの舗装市道とほぼ等高にて接面している。尚、当該市道は建築基準法第42条2項道路に指定されているが、現況幅員4m以上ある場合にはセットバックは不要である（名古屋市建築指導課聴取内容）。	
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の土地の北側は一般住宅、東側は道路を挟んで共同住宅、南側は一般住宅、西側は一般住宅である。	
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46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20年、平成25年の豪雨時における浸水区域の周辺に存する。 ・本件土地は、東側道路（名古屋環状線）より西方30m以内の区域で以下の都市計画等の内容が異なる地域に跨って存する。 用途地域：商業地域、容積率：500%、特定用途誘導地区（都心地区） その他は同じ	

特 記 事 項 の 続 き	・本件土地は、建築基準法第52条により道路幅員による容積率制限を受ける（約246％以下） ・南側隣接地（11番3）に存するエアコン室外機の一部が本件土地に越境している。
------------------	---

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2年5月30日新築 経 過 年 数 約 5 年 経済的残存耐用年数 約 25 年
仕 様	構 造 木造3階建 屋 根 スレートぶき 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 特になし
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 3LDK (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	・建物内を調査した限り、建物完成後から使用した形跡が見られず空家状態であると推測される。 ・一部で経年劣化によるクロス壁の亀裂が見られたが、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	243,000	1.00	47.20	1.00	11,470,000

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)-1

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $244,000\text{円/㎡} \times 102.2/100 \times 100/109 \times 100/94 = 243,000\text{円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇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：方位 1.03 × 形状 0.97 = 1.00

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	198,000	79.79	0.75	11,850,000

ウ 現価率：

・現価率＝[残価率3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数25年／(経済的残存耐用年数25年＋経過年数5年)}]×(1－観察減価等10%)＝0.75

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	11,470,000	0.55	法定地上権	6,310,000

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) $\{(\text{ア} \pm \text{イ}) - \text{ウ}\} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	11,470,000	-6,310,000		1.00	0.8	4,130,000
2	11,850,000	+6,310,000	0	1.00	0.8	14,530,000
一括価格（合計）						18,660,000

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）-1）

所 在：名古屋市中村区二ツ橋町4丁目32番

価 格：244,000円／m²

位 置：地下鉄桜通線「太閤通」駅の南西方道路距離約800m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：214m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側幅員5.4m市道に接面

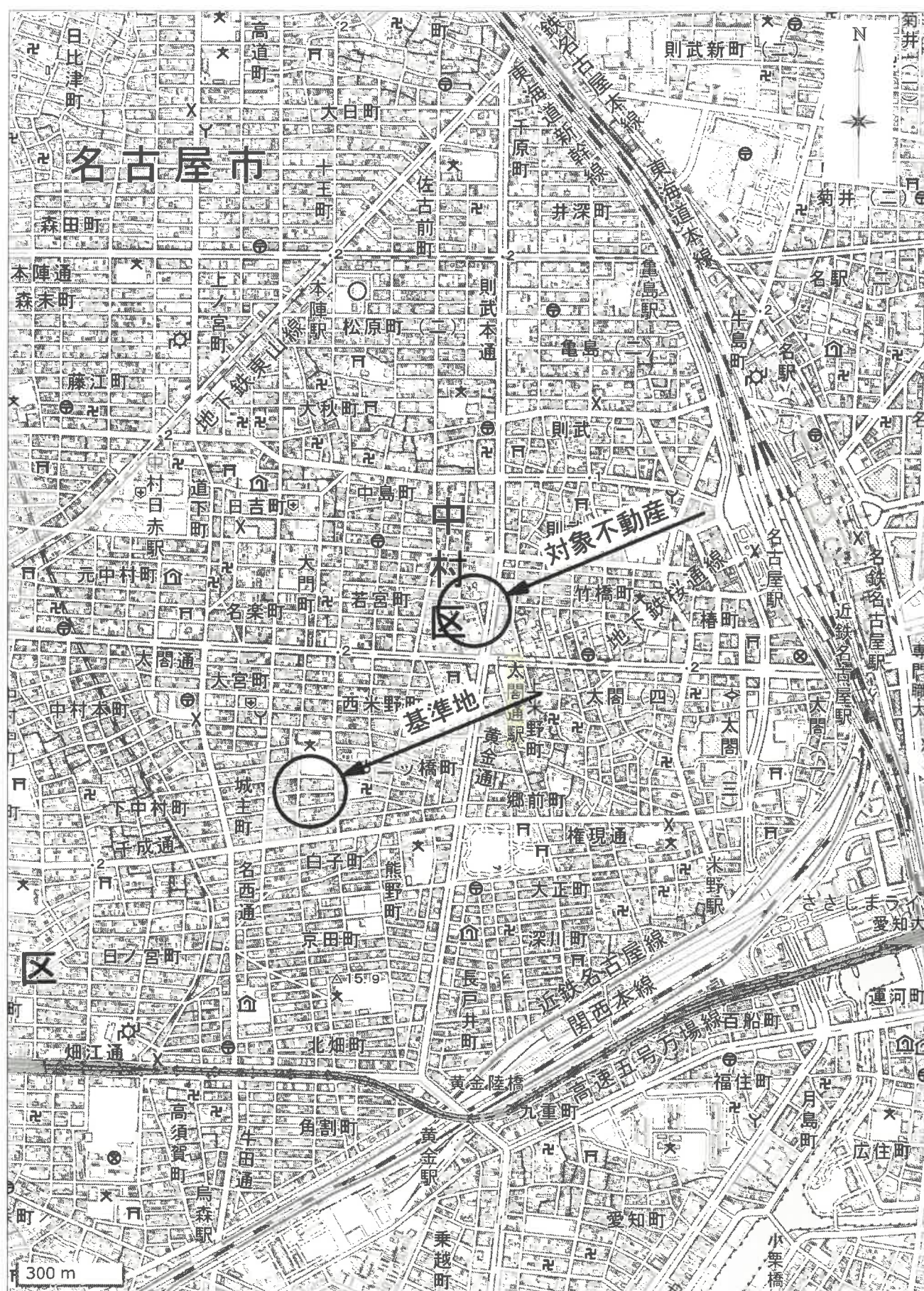
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

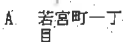
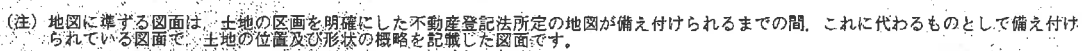
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図



付近案内図





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。

登記官

登記年月日：令和2年3月3日

地積測量図

地番 11-1,11-3,11-4,11-5

土地の所在 名古屋市東区若宮町一丁目

求積表

地番	① 11-1					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
B6	-92157.046	-26821.256	-12.687	1169196.442602		
B5	-92160.129	-26832.863	-11.668	1075374.385172		
P001	-92164.515	-26832.924	2.643	-245500.913145		
62-K-209	-92163.788	-26830.220	12.748	-1174903.869424		
K001	-92161.120	-26820.176	8.964	-826132.739880		
			合計	-106.234475		
			合計面積	53.11	m ²	

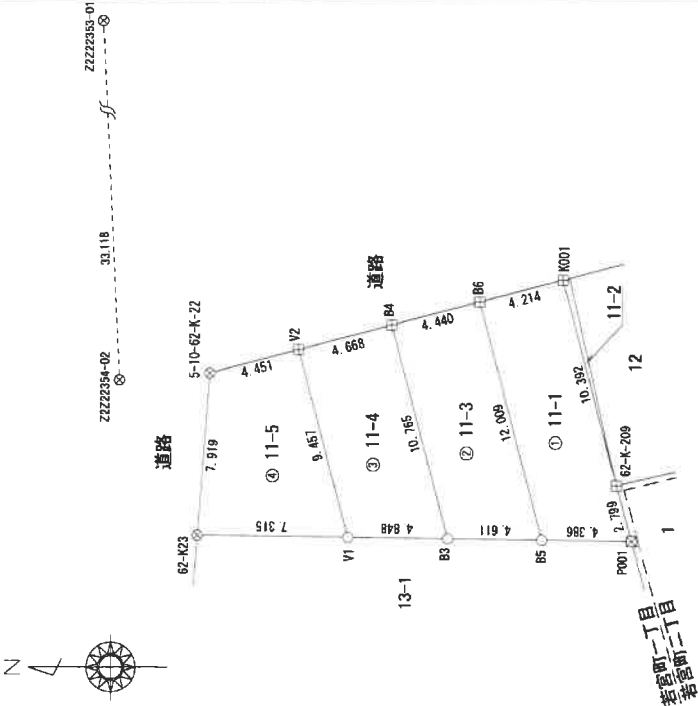
地番	② 11-3					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
B4	-92152.754	-26822.394	-11.543	1063719.239422		
B3	-92155.518	-26832.799	-10.469	964776.117942		
B5	-92160.129	-26832.863	11.543	-1063804.369047		
B6	-92157.046	-26821.256	10.469	-964792.14574		
			合計	-101.126257		
			合計面積	50.563285	m ²	

地番	③ 11-4					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
V2	-92148.242	-26823.591	-10.338	952628.525796		
V1	-92150.670	-26832.732	-9.208	846823.389360		
B3	-92155.518	-26832.799	10.338	-952703.745094		
B4	-92152.754	-26822.394	9.208	-946342.558322		
			合計	-94.408760		
			合計面積	47.2043900	m ²	

地番	④ 11-5					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
5-10-62-K-22	-92143.939	-26824.732	-9.039	832883.064621		
62-K23	-92143.355	-26832.630	-8.000	737146.840000		
V1	-92150.670	-26832.732	9.039	-832949.506130		
V2	-92148.242	-26823.591	8.000	-737185.936000		
			合計	-99.937509		
			合計面積	49.9687545	m ²	

基準点座標一覧

基準点種別	点名	X座標	Y座標	補注の種別
図根各角点	Z2222353-01	-92137.878	-26791.892	金属標
図根多角点	Z2222354-02	-92139.518	-26825.040	金属標
(令和2年1月28日測量 世界測地系7次 補欠換算 999909)				



基準点	境界線の種類	単位: m
田	コンクリート杭	
図	プラスチック杭	
図	金属標	
図	金属プレート	
△	測点	
○	計算点	
+	引張点	

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和2年6月18日

令和7年3月7日 名古屋地務局

登記号

請求番号：17-6

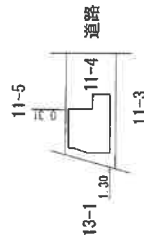
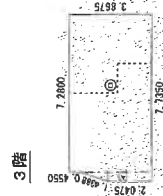
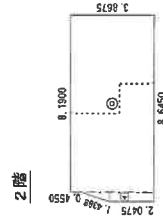
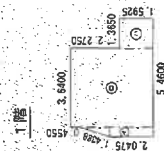
各階平面図

建物図面

11番4

家屋番号

建物の所在 名古屋市中村区若宮前一丁目11番地4



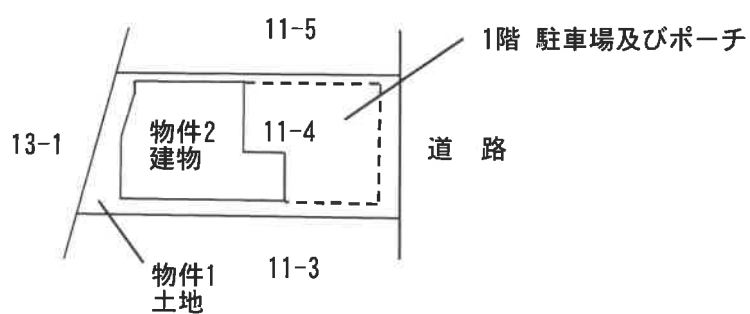
作成者

縮尺 1/250

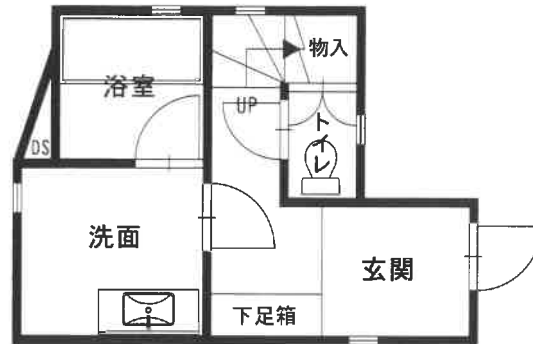
申請人

縮尺 1/500

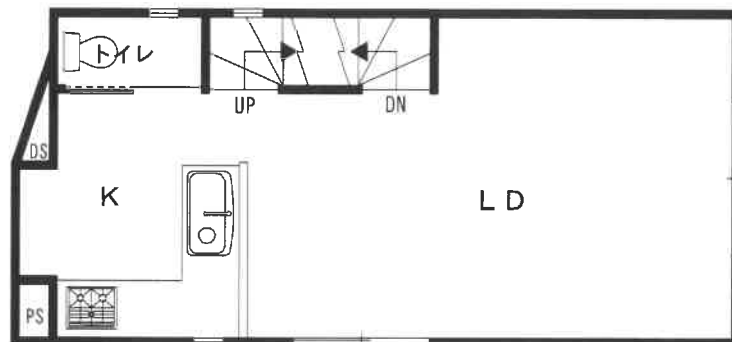
A4判に縮小



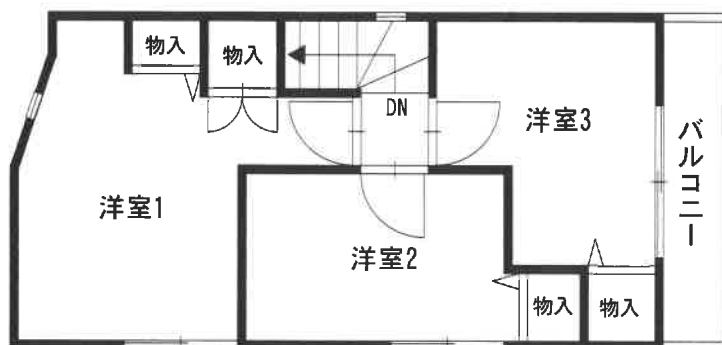
S=1/250



1 階



2 階



3 階

現況写真①



②

