

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 1日から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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 7年10月29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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月22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 9月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市北区山田二丁目
地 番 726 番
地 目 宅地
地 積 99.17 平方メートル
- 2 所 在 名古屋市北区山田二丁目 726 番地
家屋 番号 726 番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 51.84 平方メートル
2 階 25.92 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 51.84 平方メートル
2 階 約 54.72 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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】

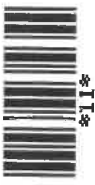
本件所有者が占有している。

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 名古屋市北区山田二丁目
地 番 726 番
地 目 宅地
地 積 99.17 平方メートル
- 2 所 在 名古屋市北区山田二丁目 726 番地
家屋 番号 726 番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 51.84 平方メートル
2 階 25.92 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 51.84 平方メートル
2 階 約 54.72 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 57 号

令和 7 年 4 月 28 日受理

令和 7 年 5 月 **23** 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 | 名古屋市北区山田二丁目 | | |
| | 地 番 | 7 2 6 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 99. 17平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市北区山田二丁目 7 2 6 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 7 2 6 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51. 84平方メートル | |
| | | 2階 | 25. 92平方メートル | |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	名古屋市北区山田二丁目7番64号		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：2階 約54.72平方メートル		
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、物件2建物の新築時から同建物に居住しています。 2 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。 3 物件2建物内でペットを飼ったことはありません。 4 執行官によると物件2建物の2階が増築されているとのことですが、何十年も前のことになりますので、よく分かりません。 5 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。 6 大雨の際でも物件1土地の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件2建物で浸水被害を受けたこともありません。 7 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

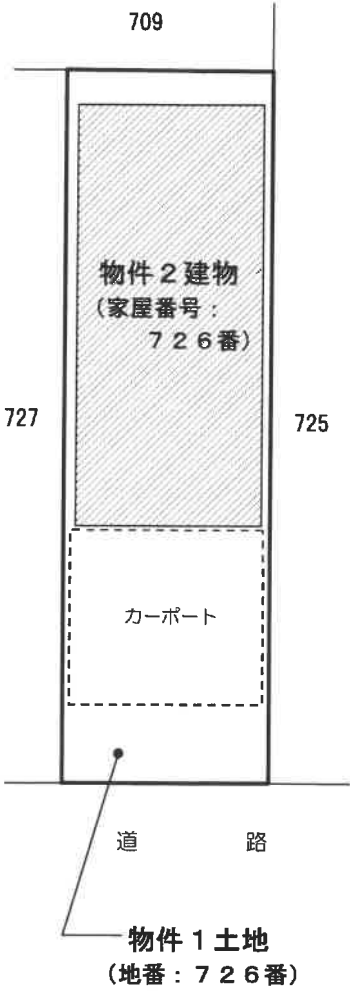
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、南側で道路に接している。
 - (2) 南側道路を除く各隣地との境界付近にブロック塀等が設置されている。
 - (3) 南部（物件2建物の南側）にカーポートが設置されている。ただし、著しく老朽化しており、雨樋の一部が脱落し、屋根に複数の穴が空いている（写真1及び4）。
 - (4) 物件2建物と西側隣家（名古屋市北区山田二丁目727番の土地上の建物）の軒先が接近しており、雨樋等が互いの敷地に越境している可能性がある（写真3）。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 年月日不詳で2階南部（洋室2）及び北部（和室3）が未登記増築されている（増築面積合計：約28.80平方メートル）。なお、増築により2階北端付近が1階よりもせり出す構造となっており、当該せり出し部分が鉄骨材により支えられている（写真5）。
 - (2) 経年相応の劣化が認められるほか、次の瑕疵が認められる。
 - ア Aによると、物件2建物で雨漏りが発生したことはないとのことであるが（Aの陳述5参照）、洋室2の天井に雨漏りによるとみられる広範囲の染み及び天井材の脱落が認められる（写真9）。
 - イ 洋室2南側の複数の網入りガラスに損傷が認められる（一部につき写真10）。
 - ウ バルコニーの床板が朽ち果てて使用できない状態である（写真11）。
 - エ 建物全体で床のふわつきが生じている。特に、洗面所及び洋室1西部の流し台付近のふわつきが大きかった。
 - (3) 新築から約50年以上経過した老朽化した建物であることから、上記(2)以外にも建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。
 - (4) 和室2の仏間に仏壇が置かれている。

(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 1日 (木) 9:00ー 9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
7年 5月 1日 (木) 14:50ー15:10	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 (連絡なし)
7年 5月 1日 (木)	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 5月 1日 (木)	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請求作成送付
7年 5月 8日 (木)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年 5月15日 (木) 10:00ー11:15	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立会, A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, 立会人を立ち会わせ, 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会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）

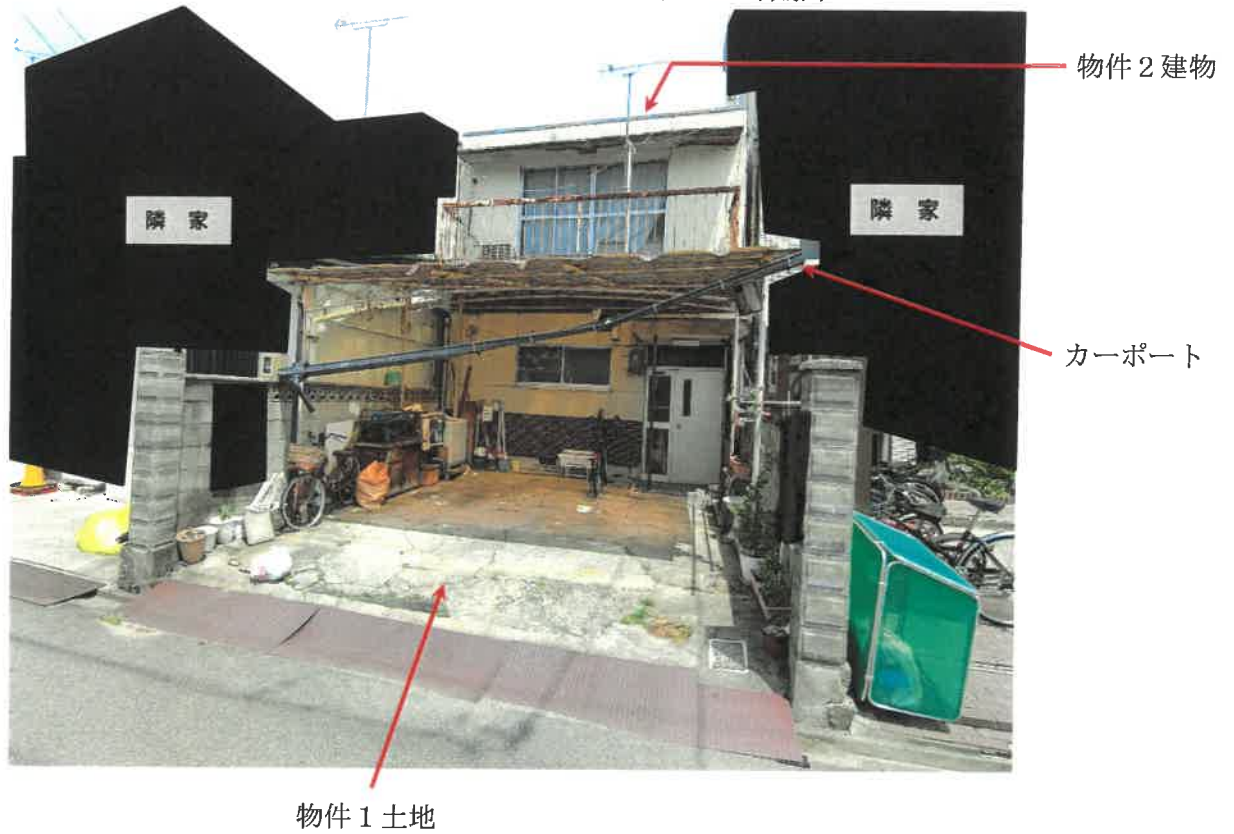


1 階

2 階

□ … 未登記増築部分

1 物件1土地及び物件2建物の外観（南方向から撮影）



2 物件2建物の外観（北西方向から撮影）



3 物件1土地と西側隣地との境界付近の状況



物件2建物

西側隣地（727番）上の建物

4 物件1土地に設置されたカーポート



5 物件2建物の北側増築部分の状況



6 物件2建物内部の状況（和室1）



7 物件2建物内部の状況（和室3）



8 物件2建物内部の状況（キッチンシンク）



9 物件2建物内部の状況（天井の染み・洋室2）



10 物件2建物内部の状況（網入りガラスの損傷・洋室2）



1 1 物件 2 建物のバルコニー



令和7年（ケ）第 57 号
令和7年 5月 7日 受 理
令和7年 5月 15日 現 地 調 査
令和7年 5月 20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 14,930,000 円			
内訳価格			
物件1(土地)	金	6,620,000	円
物件2(建物)	金	8,310,000	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 地目 地積	名古屋市北区山田二丁目 726番 宅地 99.17平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市北区山田二丁目 726番地 726番 居宅 軽量鉄骨造 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建 1階 51.84平方メートル 2階 25.92平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
2	2階に未登記増築部分があるため、2階の現況床面積は約54.72㎡となっている。		

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	地下鉄名城線「大曽根」駅 北方 道路距離約500m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中に共同住宅、事業所、駐車場等が見られる住宅地域。	
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 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第1種特別工業地区、大規模集客施設制限地区、 絶対高31m高度地区、緑化地域、 都市機能誘導区域内、 居住誘導区域内（要安全配慮区域）
画 地 条 件	地積 99.17㎡ 間口 約5.3m、 奥行 約18.3m 形状 長方形	
接面道路の状況	南側幅員約4.4mの舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）に、ほぼ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	過去の住宅地図（昭和34年）及び閉鎖土地登記簿謄本の地歴によれば、一般住宅であったと推定される。また、有害物質使用特定施設の届出はなく、周辺の使用状況等からも土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壌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。 ※ 水防法に基づく水害ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域に含まれている。浸水履歴は、浸水実績図の昭和５０年７月、昭和５１年９月、平成１２年９月、平成１６年９月、平成２０年８月等に目的物件の位置が含まれている。 ※ 物件１土地の南付近にカーポートが設置されている。老朽化が著しく、南面にある雨樋が壊れて垂れ下がっている。 ※ カーポートの屋根が、西側隣地に越境している可能性がある。 ※ 西側隣地の建物の雨樋が、物件１土地に越境してきている可能性がある。 ※ 物件１土地の南西付近にあるブロック塀は、西側隣地のコンクリートブロックと一体化している箇所がある。
---------	---

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） 昭和44年8月4日新築 経過年数 約 56年 経済的残存耐用年数 約 0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造2階建 屋 根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 外 壁 リシン吹付、カラー鉄板等 内 壁 砂壁、化粧ボード、タイル貼等 天 井 ボード、目透天井等 床 畳、カーペット、板等 設 備 電気、給排水ガス設備等 そ の 他 -
床面積（現況）	2階に未登記増築部分が約28.80㎡あるため、床面積の現況は下記のとおりとなっている。 1階 51.84㎡ 2階 54.72㎡ 合計 106.56㎡
現況用途等	現況用途 住宅 間 取 り 6DK（附属資料「建物間取図（概略）」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
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	※ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等が使用されている可能性があるため、留意が必要である。 ※ 2階の未登記増築部分の建築時期について、債務者兼所有者に確認したが、不明とのことであった。現況から相当の期間が経過して

いると見受けられることから、未登記増築部分についても、経済的
残存耐用年数はすでに満了しているものと判断した。

※ 1階の和室1は、サッシのガラスが割れている箇所がある。

※ 1階のDKは、床を踏むとたわむ箇所がある。また、南付近の天井に、シミの様な跡が確認される。

※ 2階の洋室1は、ミニキッチン付近の床を踏むとたわむ箇所がある。

※ 2階の洋室2は、サッシのガラスが割れている箇所がある。天井は南側の広い範囲に雨漏り跡があり、化粧ボードが剥がれている箇所がある。

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	206,000	1.00	99.17	0.90	18,390,000

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 名古屋北-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 203,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.8 & / & 100 \times 100 & / & 109 & \times & 100 & / & 91 & = & 206,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：方位南向1.09等を考慮。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：間口狭小0.95×間口・奥行の関係0.98×方位1.09×越境等0.99=1.00

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	132,000	106.56	0.02	280,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}56\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

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	18,390,000	0.55	法定地上権	10,110,000

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	18,390,000	- 10,110,000		1.00	0.8	6,620,000
2	280,000	+ 10,110,000	0	1.00	0.8	8,310,000
一括価格 (合計)						14,930,000

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（名古屋北－7）

所 在：名古屋市北区上飯田南町5丁目7番3

価 格：203,000円／m²

位 置：地下鉄名城線「平安通」駅の北東方道路距離約750mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：231m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側5.5m市道に接面

用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60％：容積率200％）、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模住宅を中心に工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

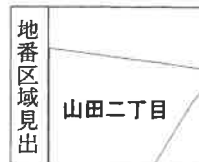
GSI Maps







(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 部分	所 在	名古屋市北区山田二丁目				地 番	726番			
出 力 縮 尺	1/600	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					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。

令和7年2月6日
名古屋法務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

A 4 判に縮小

0762820

家屋番号

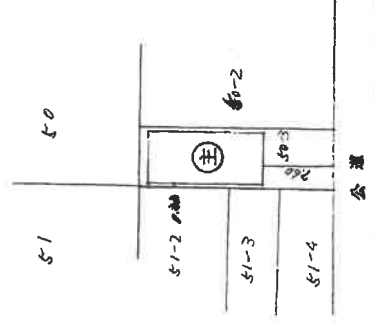
726

50-3

建築物図面

建築物の所在 名古屋市中区山田町1丁目50番地

名古屋市中区山田二丁目726番地



昭和44年九月拾七日

作製者

申請人

単位米

注-83

縮尺 1/500

44.9.19

登記年月日：昭和44年9月19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。
令和7年2月6日 名古屋法務局

登記官

請求番号：15-2

(2/2)

0762821 726

家屋番号

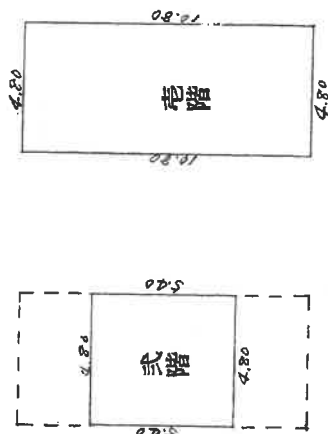
50-3

各階平面図

建物の所在

名古屋市北区山田二丁目726番地

名古屋市北区山田二丁目726番地



面積計算

巻階 $4.80 \times 10.80 = 51.84$
式階 $4.80 \times 5.40 = 25.92$

44.7.19,

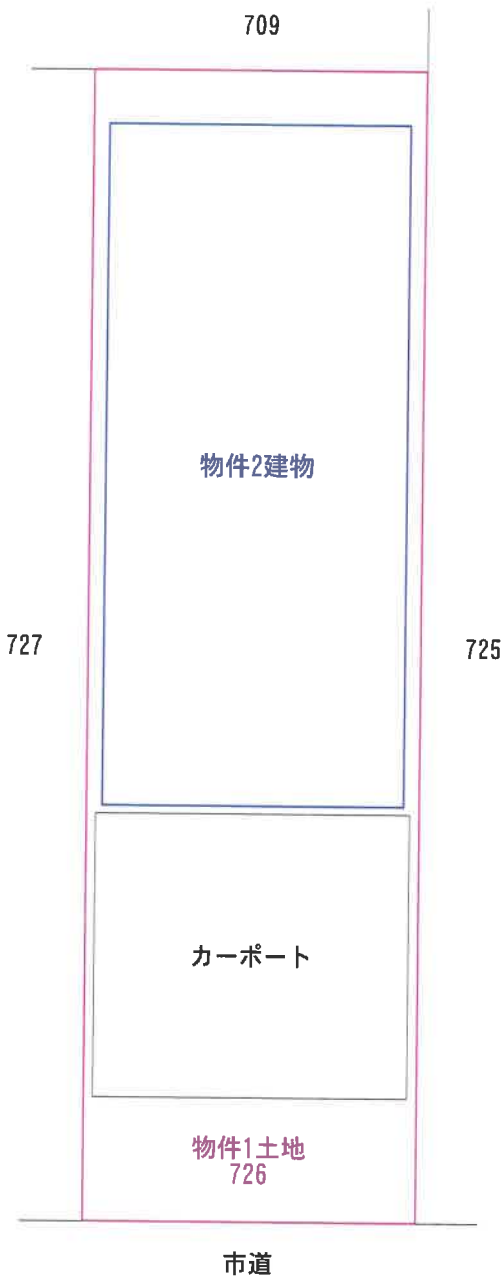
単位 米

注. 94

縮尺 1/200

A 4 判に縮小

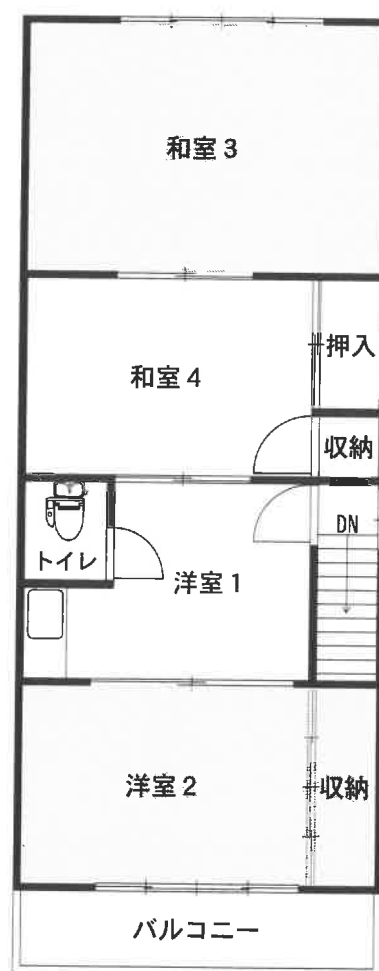
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1 階



2 階

 ... 未登記増築部分

