

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 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 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	16,960,000 13,568,000	一括	3,392,000	102,129	26,356
1	5,360,000				
2	11,600,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市千種区東千種台 | | |
| | 地 番 | 601番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 105.79平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市千種区東千種台 601番地 | | |
| | 家屋 番号 | 601番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 43.06平方メートル | |
| | | 2階 | 55.48平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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 | 名古屋市千種区東千種台 | | |
| | 地 番 | 601番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 105.79平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市千種区東千種台 601番地 | | |
| | 家屋 番号 | 601番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 43.06平方メートル | |
| | | 2階 | 55.48平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 62 号

令和 7 年 4 月 21 日受理

令和 7 年 5 月 13 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 | 名古屋市千種区東千種台 | | |
| | 地 番 | 601 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 105.79 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市千種区東千種台 601 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 601 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 43.06 平方メートル | |
| | | 2 階 | 55.48 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市千種区東千種台6番2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 ☐ 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	本土地の南側隣地は水路となっている。		
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：		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「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	本建物1階の南西側にはテラスがある。		
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
■ 債務者兼所有者の妻	私は、債務者兼所有者の妻ですが、現在、同人とは裁判所で離婚係争中です。 物件2建物には、現在、私と子ども2人が暮らしています。 物件2建物の屋根の上に太陽光モジュール等は設置していません。 物件2建物でペットは飼育していません。 同居していたとき債務者兼所有者はたばこを吸っていました。 債務者兼所有者が物件2建物を出たのは3年半位前です。同人との間では、 私が同2建物を使用することについて、期間や対価等の取り決めはしていません。

(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、西側及び北側を道路に各面している。
- 2 物件2建物は、平成24年1月新築の木造かわらぶき2階建の居宅であるが、建物内の壁やドア等には落書きや穴、傷等の傷み・汚損が方々に見受けられた（添付の写真⑦⑧参照）。
- 3 物件1土地付近に存した杭又は鉋の状況、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 現在、物件2建物には債務者兼所有者の妻や子どもが居住しており、同妻によれば、債務者兼所有者は同2建物から出て既に3年半になるとのことであるので、同2建物の占有者は同妻と考える余地はある。しかし、同建物内には債務者兼所有者の家財道具等も残されていると考えられることや、未だ正式に離婚が成立したわけではなく、建物使用について同妻独自の占有を認められる様な取り決め等がされているわけでもないため、同建物の使用を含めた最終的な権原は未だ債務者兼所有者に残されているものと考えられる。よって、現状では、同妻は債務者兼所有者の占有補助者と認めた。ただし、今後の離婚の成立等の進展によっては、同妻に独自の占有が認められる余地はあると思われる。
上記のことから、物件2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
R 7年4月24日 (木) 17:00-17:10	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
R 7年5月9日 (金) 18:50-19:00	電 話	債務者兼所有者の妻に対し, 立入調査期日告知
R 7年5月10日 (土) 18:00-18:40	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 兼所有者の妻から聴取, 評価人同行
R 7年5月13日 (火) 10:00-10:10	名古屋法務局	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

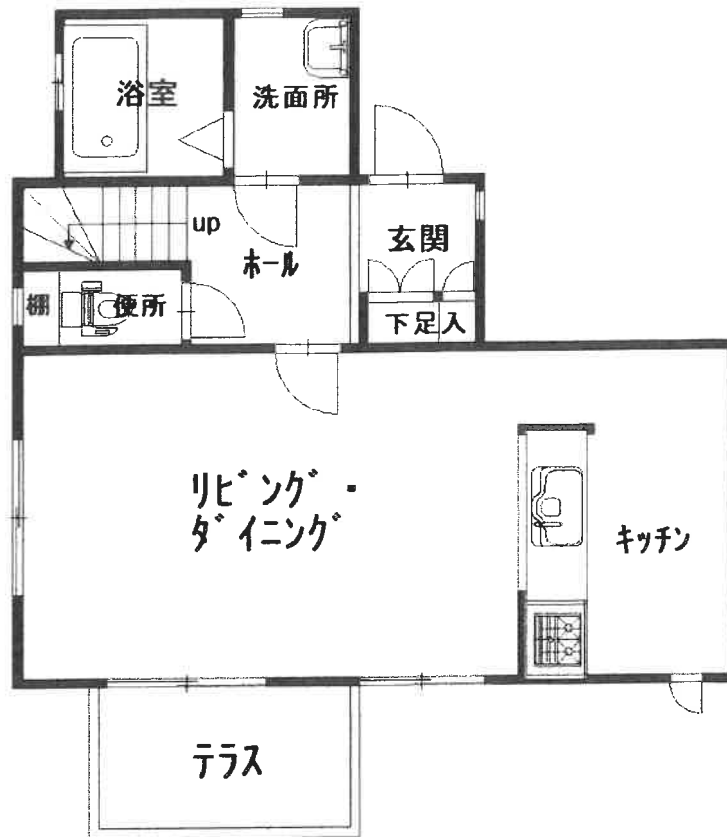
土地建物位置関係図（概略）



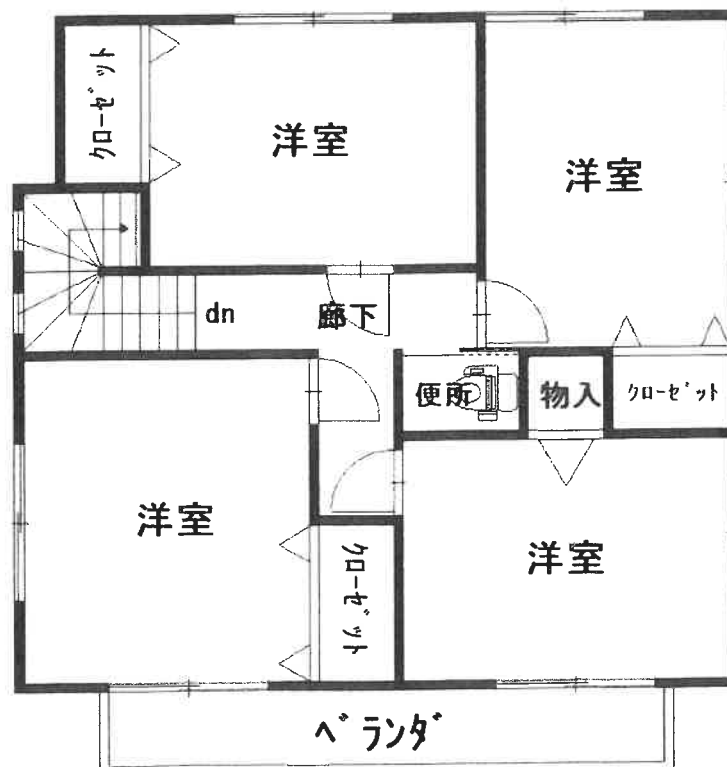
建物間取図(概略)



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

(北方より撮影)



③

リビング



④

洋室（南西側）



⑤

キッチン



⑥

浴室



⑦

L D のドアの状況



⑧

L D の壁の状況



令和 7 年 (ケ) 第 62 号
令和 7 年 4 月 24 日 受 理
令和 7 年 5 月 10 日 現地調査
令和 7 年 5 月 22 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,360,000 円
物件2(建物)	金 11,600,000 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	名古屋市千種区東千種台 601番 宅地 105.79㎡	同 左
2	所 在 等 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市千種区東千種台 601番地 601番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 43.06㎡ 2階 55.48㎡	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	名鉄瀬戸線「小幡」駅 南東方 道路距離 約1,800m 名古屋市バス「香流橋東」バス停 北東方 道路距離 約400m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 宅地造成等工事規制区域、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
画 地 条 件	地 積 105.79㎡ 間 口 約9m、奥 行 約12m 形 状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	北西側幅員約4m市道、南西側幅員4m市道にほぼ等高に接面している。(いずれも建築基準法上の道路である)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は物件2建物の敷地及び駐車場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	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成20年、平成3年、昭和46年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌汚染の発生する利用はされていなかった。しかし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・ 南西側道路は行き止まり道路である。 ・ 南東側は水路に面している。 ・ 敷地の南側にはテラスが設置されている。 ・ 名古屋市備付の洪水及び内水氾濫ハザードマップによると、目的土地は各々の浸水想定区域に含まれている。	

特 記 事 項	・準防火地域の耐火・準耐火建築物の建ぺい率は緩和されており、基準建ぺい率は70%である。 ・前面道路幅員により基準容積率は160%である。 ・埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。
---------	---

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24年1月31日新築 経 過 年 数 約13年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約12年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 電気、上下水道、都市ガス等 そ の 他 —
床 面 積（現 況）	1階 43.06m² 2階 55.48m² 計 98.54m²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り （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	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	・ 床、天井、壁等に経年相当の汚れや傷みが認められたほか、壁や建具に数か所穴が空いていた。

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	1.02	105.79	0.90	13,400,000

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 名古屋千種-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 162,000 \text{ 円/㎡} & \times 101.5 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 119 & = 138,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：標準的画地と判断。

◇地域格差：街路、交通接近、環境条件等を考慮。

イ 個別格差：角地1.04 × 水路接面 0.98 = 1.02

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減価率 10%

(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	98.54	0.40	7,800,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}12\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}12\text{年} + \text{経過年数}13\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.40 \end{aligned}$$

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	13,400,000	0.50	法定地上権	6,700,000

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50%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	13,400,000	-6,700,000		1.0	0.8	5,360,000
2	7,800,000	+6,700,000	0	1.0	0.8	11,600,000
一括価格(合計)						16,960,000

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（名古屋千種－1）

所 在：名古屋市千種区新西1丁目604番2(新西1-6-5)

価 格：162,000円/㎡

位 置：地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅の東方 道路距離 約1,900m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：153㎡

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：北西側 6.0m 市道に接面

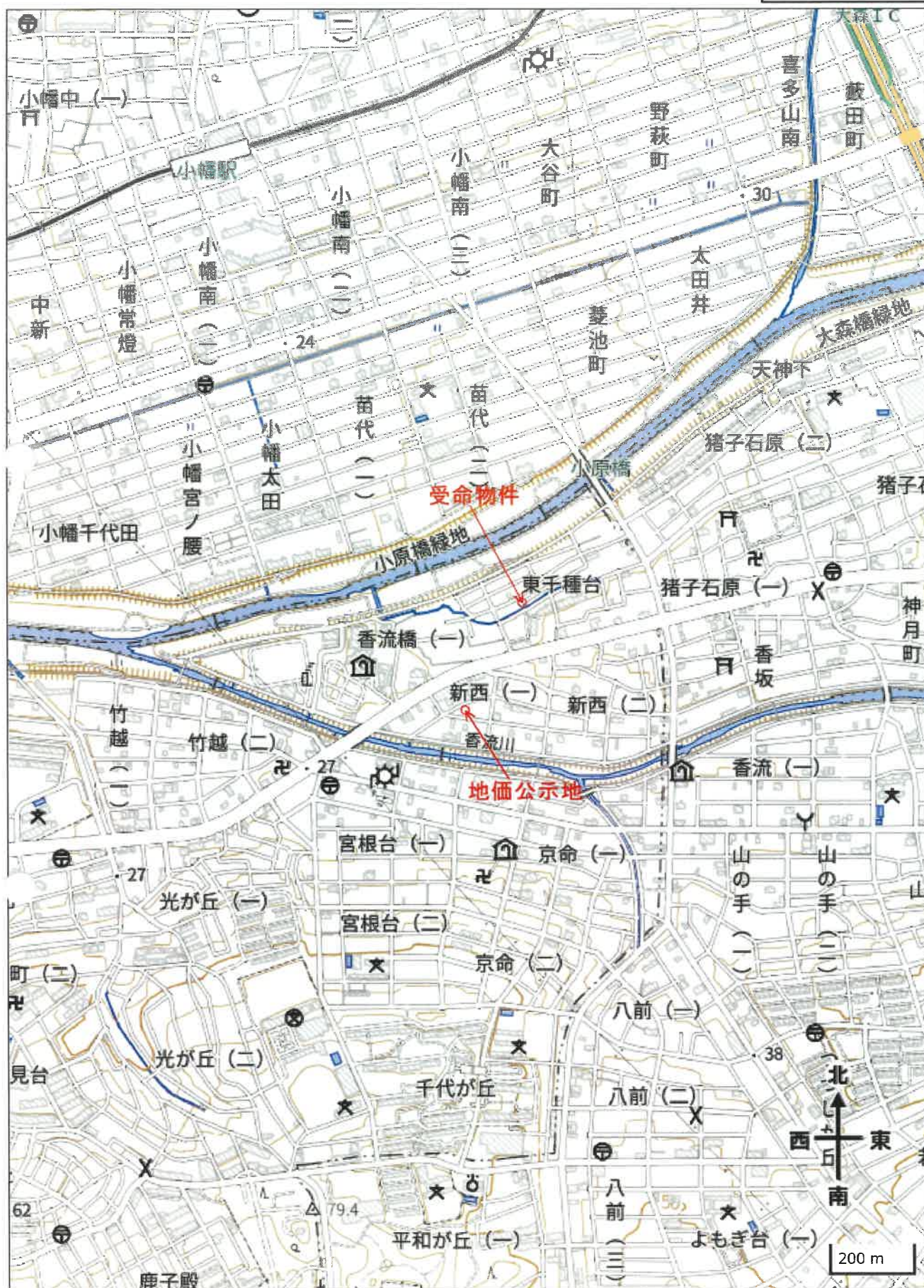
用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)、準防火地域

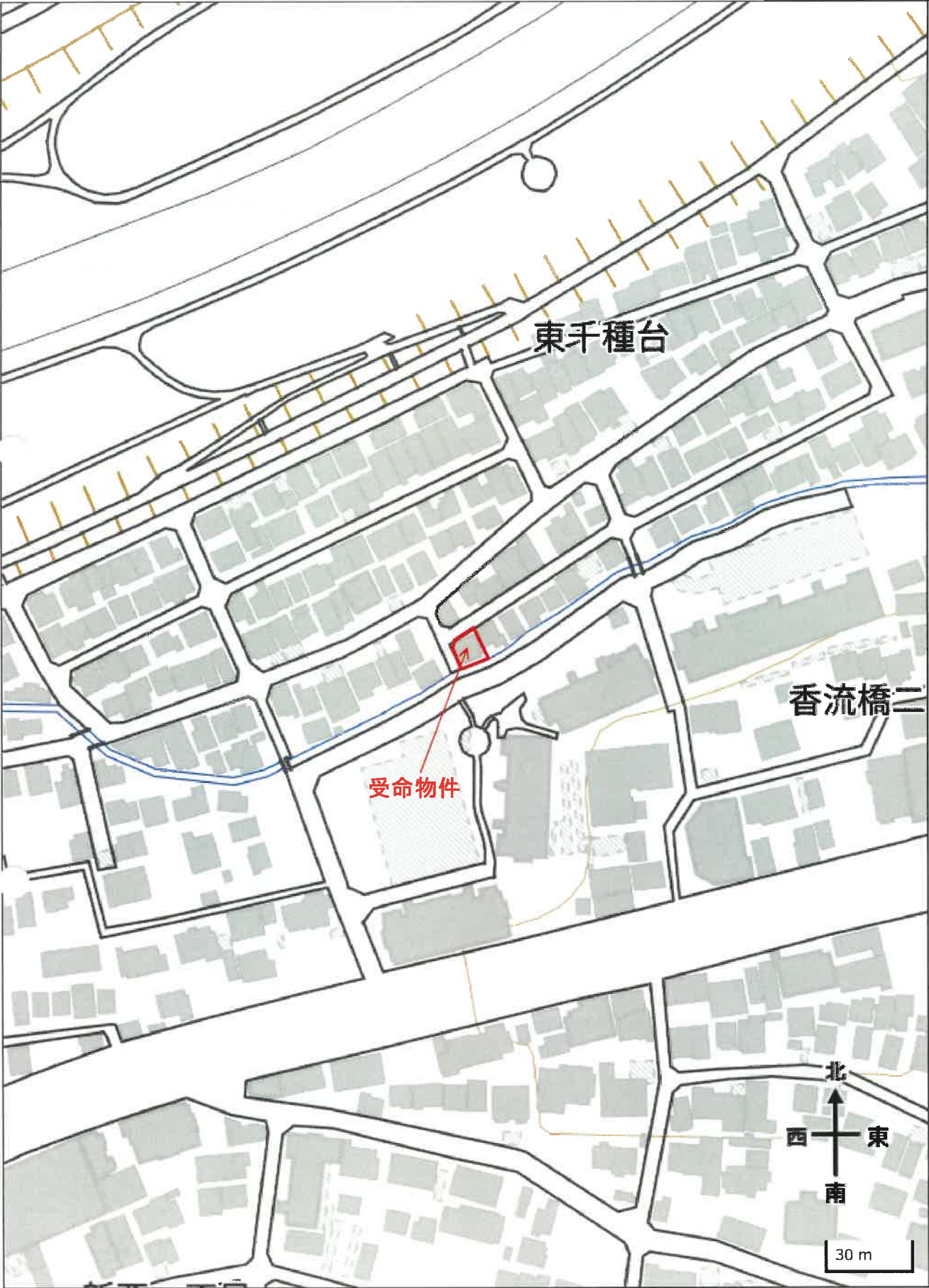
地 域 の 概 要：一般住宅が多い中にアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料

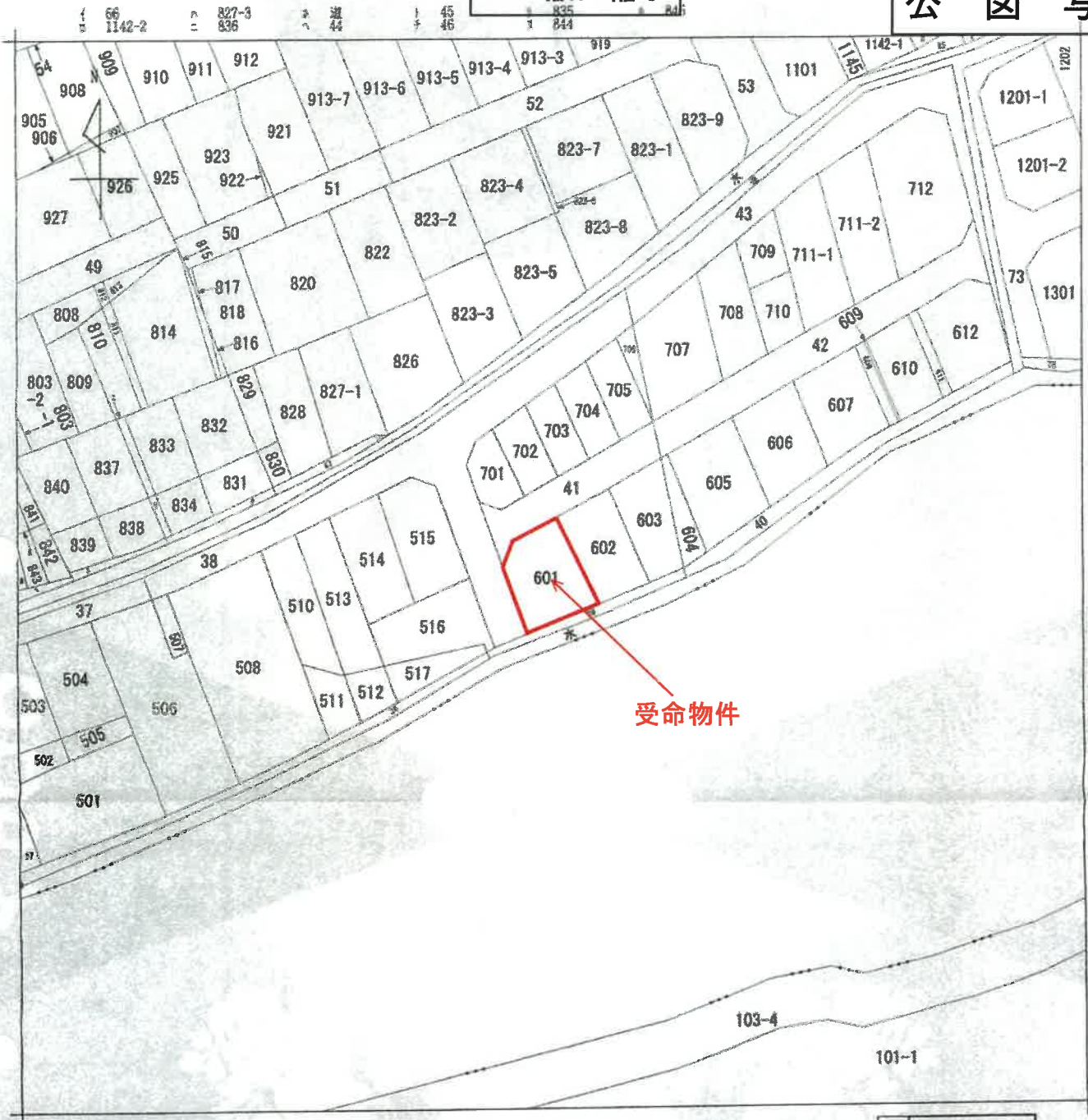
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上





A 4 版に縮小



受命物件

(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。

地番区域見出
東千種台
香流橋2丁目

請求部	所在	名古屋市千種区東千種台				地番	601番			
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58年8月28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10日
名古屋法務局

請求番号：16-1
(1/1)

登記官



A 4 版に縮小

地積測量図写

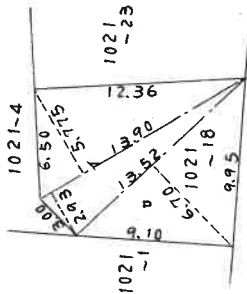
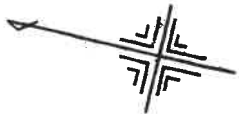
登記年月日：昭和42年6月26日

前 1021-18 後 1021-18 新 601 1208977 地 積 測 量 図

地 番 1021-18 601

土地の所在 名古屋市千種区瑞穂町大字路字石原字天神下

昭和四十二年六月 作製年月日 作製者



面積計算
601
1021-18 1 13.90 x (5.775 + 2.93) = 120.9995
1021-18 2 13.52 x 6.70 = 90.584
計 211.5835
1/2 105.79175

542,6.26
単位 m

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

427.6

建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

建物図面
各階平面図

601番

名古屋市中千代区東千代台601番地

家屋番号

建物の所在

縮尺 1/500

縮尺

申請人

縮尺 1/250

縮尺

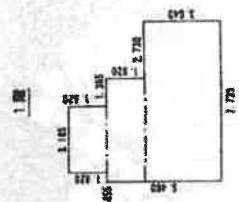
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

作成者

(会員専用)

登記年月日：平成24年6月5日

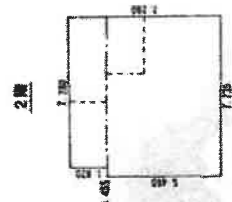
これは図面に記載されている状態を証明した書面である。
令和7年2月10日 名古屋地務局 登記官



求積表

2.145 × 1.620	=	3.474900
5.005 × 1.820	=	9.109100
7.135 × 5.640	=	40.251600
計		52.835600

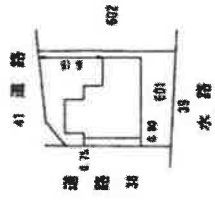
床面積 52.84 m²



求積表

7.735 × 5.480	=	42.387800
7.250 × 1.820	=	13.295000
計		55.682800

床面積 55.68 m²



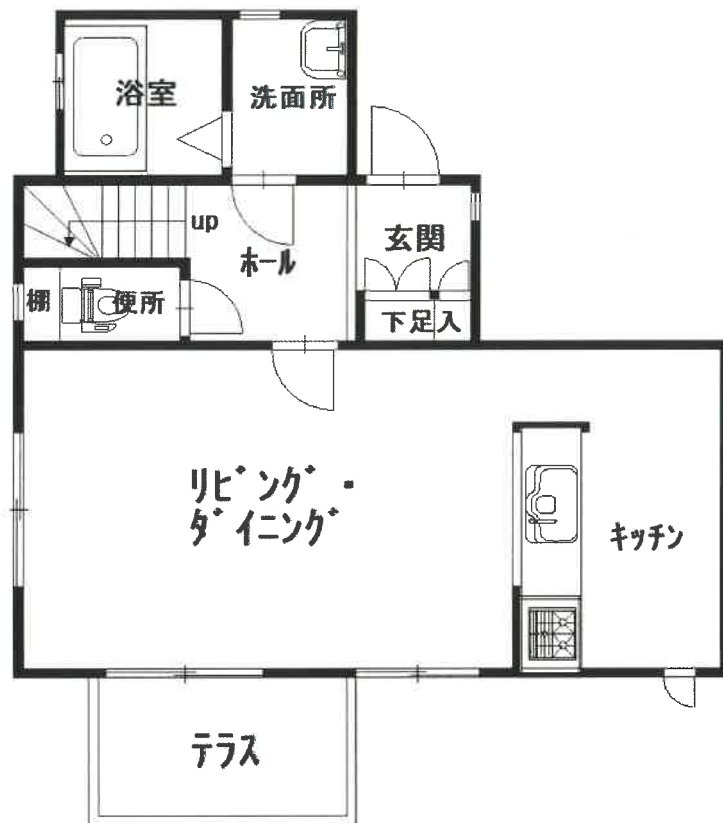
土地建物配置図(概略)



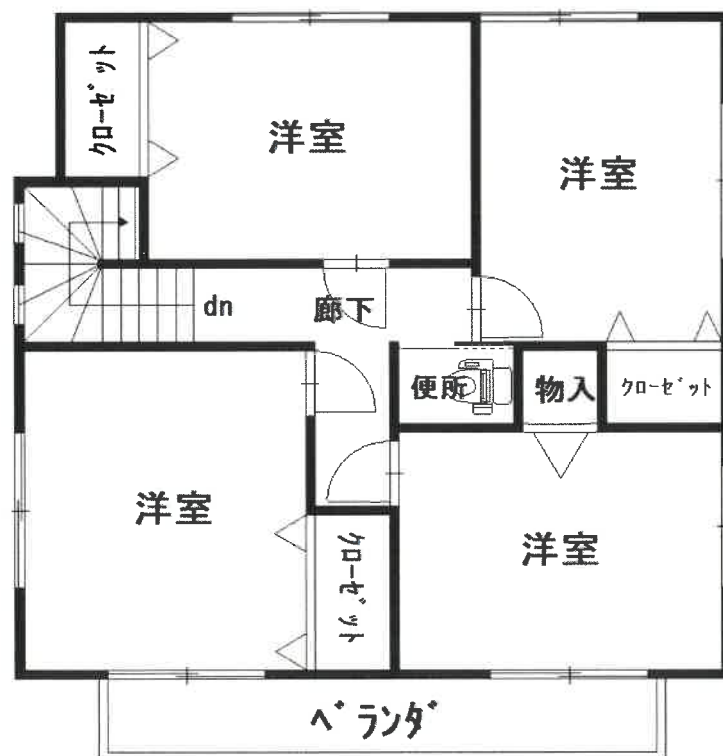
建物間取図(概略)



1階



2階



現況写真



①



②