

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

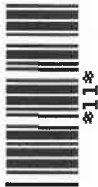
裁判所書記官 小久保 由希江

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14, 320, 000 11, 456, 000	一括	2, 864, 000	103, 627	24, 737
1	3, 030, 000				
2	11, 290, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市緑区大高町字折戸 | |
| | 地 番 | 29番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 117.20平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区大高町字折戸 29番地1 | |
| | 家屋 番号 | 29番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 37.88平方メートル |
| | | 2階 | 38.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月18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 | 名古屋市緑区大高町字折戸 | | |
| | 地 番 | 29番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 117.20平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区大高町字折戸 29番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 29番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 37.88平方メートル | |
| | | 2階 | 38.71平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 121 号

令和 7 年 6 月 13 日受理

令和 7 年 7 月 14 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 | 名古屋市緑区大高町字折戸 | | |
| | 地 番 | 29番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 117.20平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区大高町字折戸 29番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 29番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 37.88平方メートル | |
| | | 2階 | 38.71平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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 上記の者が本土地を, 下記建物の敷地として使用し, 占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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	本土地から道路を隔てた南側土地は墓地となっている。		
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(居宅)を, 空き家の状態で, 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			
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（破産者）の破産管財人	債務者兼所有者は、破産手続が開始していて、私が破産管財人になっています。そちらから、債務者兼所有者宛ての郵便が来たので、連絡させてもらいました。 物件2建物に破産者は一度も住んでいません。 物件1土地及び同2建物は、財団放棄しました。私が預かっていた同2建物の鍵と図面は債権者集会で破産事件申立代理人に返しますので、調査する際は同申立代理人から借りてください。
■破産事件申立代理人	物件2建物の図面と鍵は、現在、私が預かっていますので、事務所に来てもらえば、お貸しします。

(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、旗竿状の形状をした宅地で、路地状部分の南側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、令和3年1月新築の木造スレートぶき2階建の居宅であるが、電気・ガスは停止しており、建物内には動産類は何もないほか、経年の割に、壁や床に家財道具を置いた跡や汚れはほとんど見受けられなかった。
- 3 物件1土地付近に存した金属プレート又は金属鋸の状況、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壤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（破産者）の破産管財人の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物（財団放棄）は、現在、債務者兼所有者が、空き家の状態で、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。

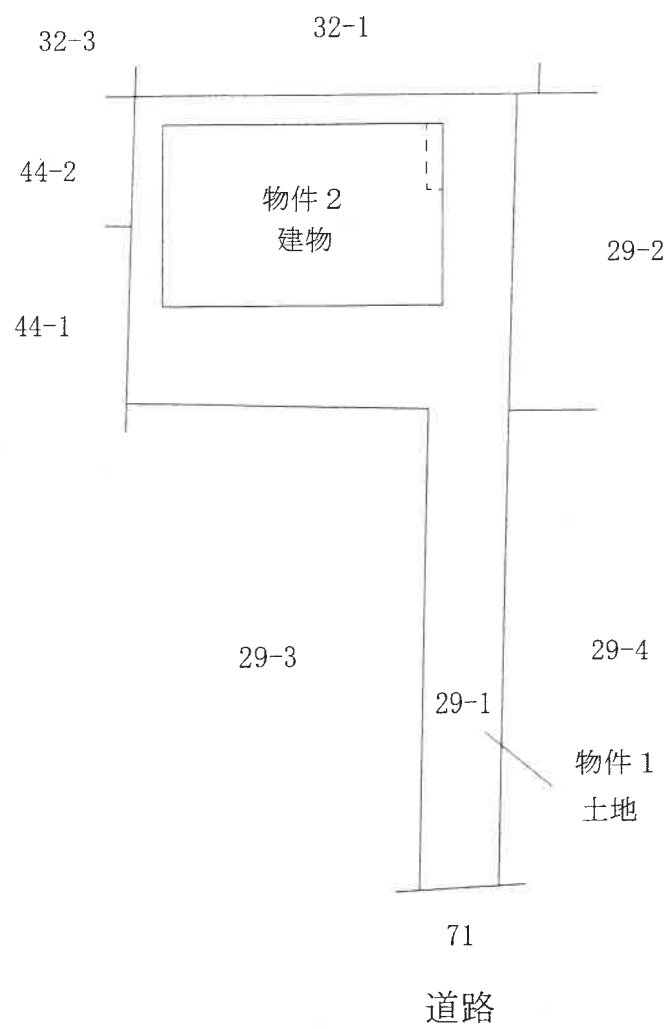
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

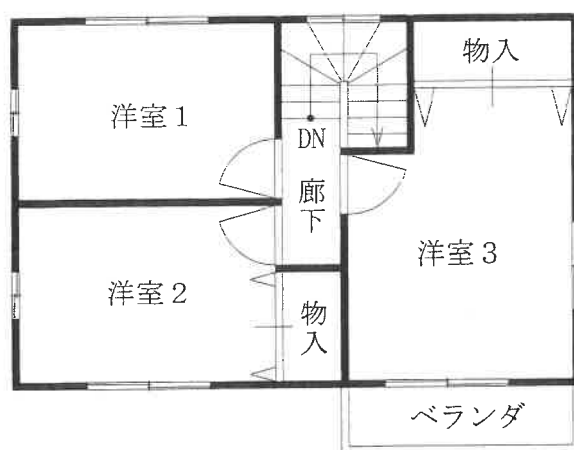
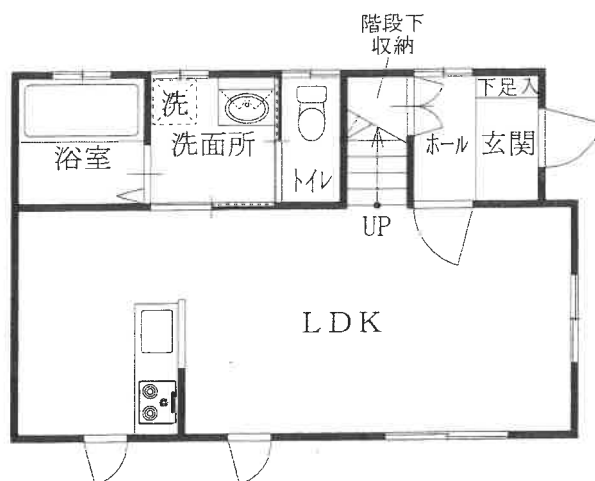
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月16日 (月) 17:00-17:15	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観)
R7年6月16日 (月)	郵便	債務者兼所有者宛に事務連絡文書送付
R7年6月24日 (火) 9:50-10:10	電話	破産管財人から聴取
R7年6月25日 (水) 11:00-11:10	電話	破産事件申立代理人から聴取
R7年6月27日 (金) 14:00-14:10	破産事件申立代理人事務所	鍵及び図面借用 (7月1日返還)
R7年6月27日 (金) 15:00-15:10	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R7年6月27日 (金) 17:15-17:45	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, 評価人同行
(特記事項) ☒ 令和 7 年 6 月 2 7 日 対象物件は, 全戸不在で施錠されていたため, 破産事件申立代理人から借り受けた対象物件の鍵を使用して開錠の上, 立会人を立ち会わせて立ち入った。 ☐ 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

土地建物位置関係図（概略）



間取図（概略）



①

物件1土地及び同2建物

(南方より撮影)

物件2建物



②

物件2建物

(南東より撮影)



③

L D



④

洋室 3



(9 枚目)

⑤

キッチン



⑥

浴室



(10枚目)

副

令和7年(ケ)第121号
令和7年6月18日受理
令和7年6月27日現地調査
令和7年7月30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

二村 成彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,320,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,030,000 円
物件2（建物）	金 11,290,000 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 等 地 番 地 目 地 積	名古屋市緑区大高町字折戸 29番1 宅地 117.20平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市緑区大高町字折戸 29番地1 29番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 37.88平方メートル 2階 38.71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	J R 東海道本線「大高」駅 西方 道路距離約1,100m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	主に一般住宅が建ち並ぶ、周辺に墓地等が見られる旧来からの集落地域	
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 31m高度地区、緑化地域、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内（要安全配慮区域）
画地条件	地積 117.20㎡ 間口 約2.1m、奥行 約22m 形状 不整形	
接面道路の状況	本件土地は、南東側で幅員約5mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、南東側は市道、北東側及び南西側は住宅、北西側は倉庫、農地等である。	
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 なし（特記事項のとおり） 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40年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は住宅等の敷地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	・ガスについては本件土地の接面道路に本管が埋設されているが、引込みの有無について東邦ガスネットワーク株式会社に問い合わせたところ、「本件土地への引込の情報は確認できない」との回答であった。なお、物件2建物にはプロパンガスのボンベが設置されている。 ・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、名古屋市備え付けの洪水ハザードマップ（緑区）によると洪水浸水想定区域（浸水深0.3m未満）に該当し、内水氾濫ハザードマップ（緑区）によると内水氾濫の浸水想定区域（0.3m～0.5m未満、0.5m～1.0m未満）に該当し、高潮ハザードマップによると浸水想定区域（浸水深3.0m～5.0m）に該当し、津波ハザー	

特 記 事 項 (つづき)	ドマップによると、津波災害警戒区域（基準水位0.3m～0.5m未満）に該当する。 ・名古屋市浸水実績図によると本件土地は平成12年9月東海豪雨の浸水区域に該当する。
--------------------------	---

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3年1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2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング等 設 備 電気、水道、プロパンガス等 その他 ー
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	・現況調査時において空家と見られた。 ・本件建物は使用感が無く、目立った損傷、劣化等は認められなかった。

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	114,000	0.63	117.20	1.00	8,420,000

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 名古屋緑-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 109,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.9/100 & \times & 100/107 & \times & 100/90 & = & 114,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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 1.07

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.70 × 地積小（有効宅地面積） 0.90 = 0.63

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	165,000	76.59	0.75	9,480,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}25\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}25\text{年} + \text{経過年数}5\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.75 \end{aligned}$$

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	8,420,000	0.55	法定地上権	4,630,000

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	8,420,000	-4,630,000		1.0	0.8	3,030,000
2	9,480,000	+4,630,000	0	1.0	0.8	11,290,000
一括価格 (合計)						14,320,000

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

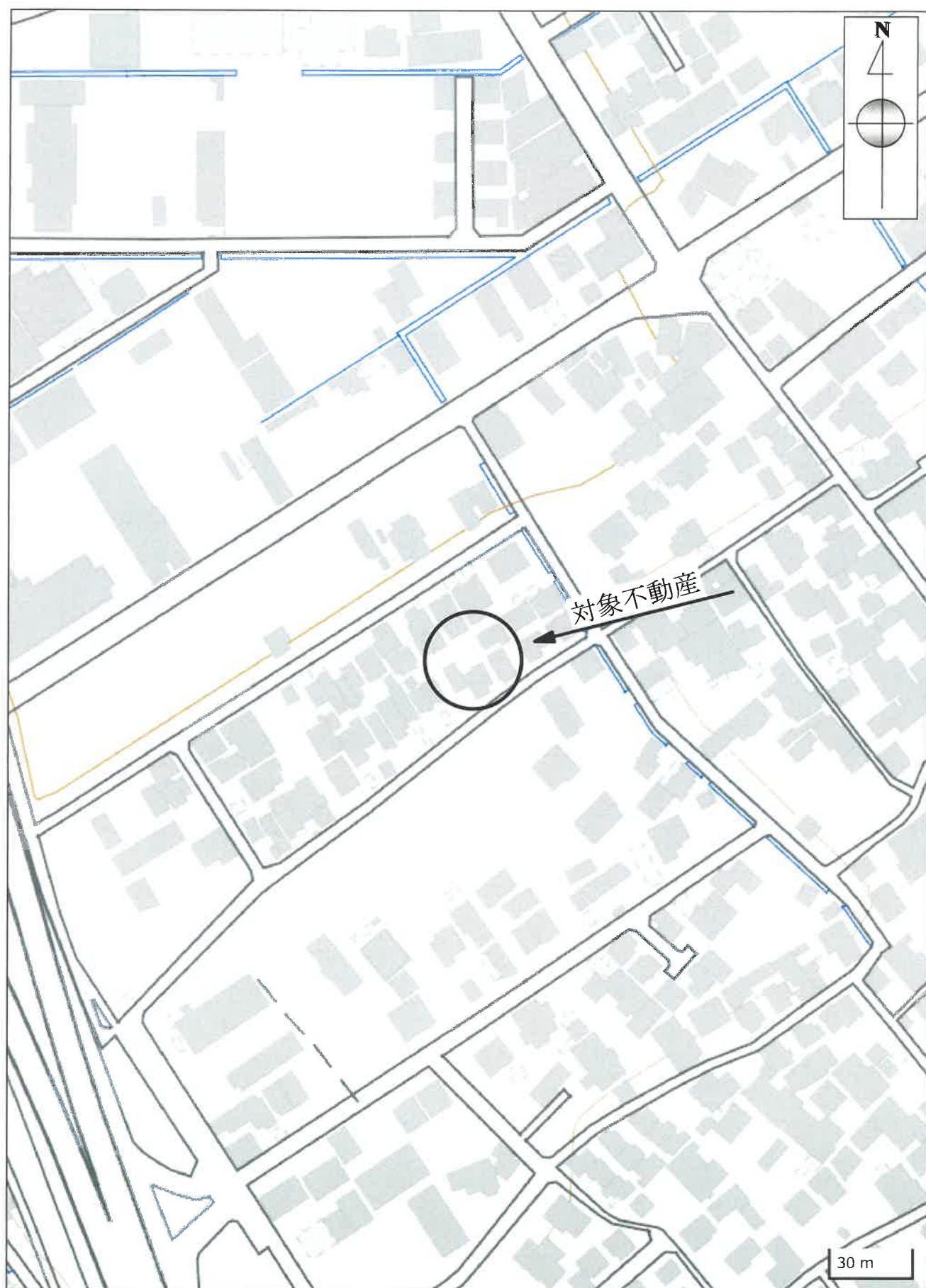
地価公示価格（名古屋緑-14）

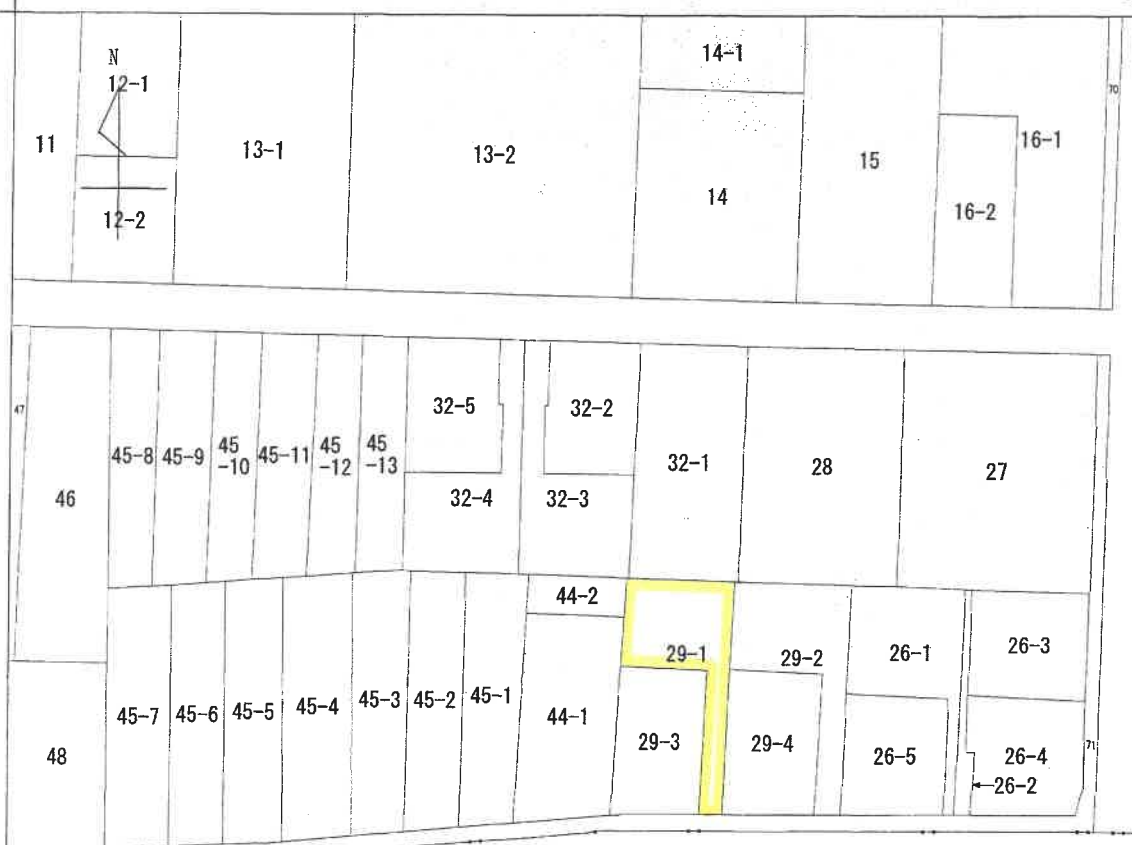
所 在：名古屋市緑区大高町字砂畑4 2 番 3
価 格：109,000円／㎡
位 置：J R 東海道本線「大高」駅の南西方道路距離約1,500m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：106㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南東側幅員4.4m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：戸建住宅が多い中共同住宅等もみられる住宅地域

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

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。

地番区域見出

大高町字折戸

請求部分	所在地	名古屋市緑区大高町字折戸				地番	29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	土地改良所在図
作成年月日	昭和42年4月6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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年5月1日

名古屋法務局岡崎支局

登記官

請求番号：41-1

(1/1)

登記年月日：昭和52年11月18日

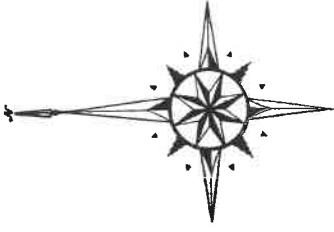
前29-1 後新

地番	29番1 (A)	29番3 (B)
----	----------	----------

6302925

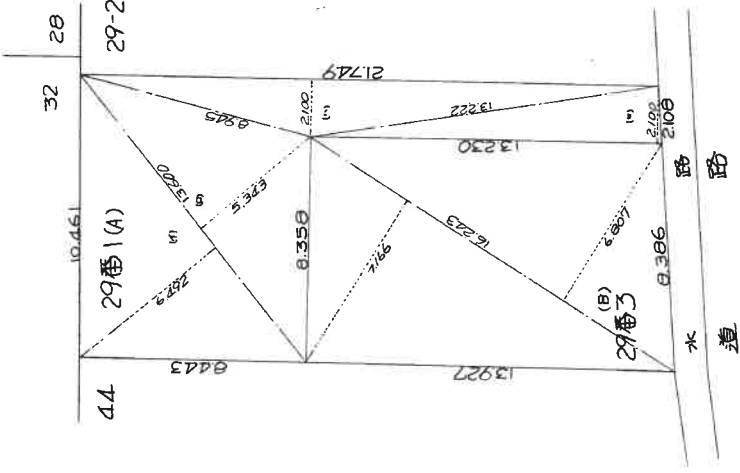
土地の所在 名古屋市緑区大高町字折戸

地積測量図



29-1(A) メンセキイサン
イ) 13.600 X 6.492 = 88.291200
ロ) 13.600 X 5.343 = 72.664800
ハ) 21.749 X 2.100 = 45.672900
ニ) 13.230 X 2.100 = 27.783000
合計 = 234.411900
1/2 = 117.205950 m²

29-3(B) メンセキイサン
16.243 X (7.166 + 6.807) 1/2 = 113.4817195 m²



52 11 18

会員専用

作製年月日
昭和52年11月7日

作製者

申請人

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

登記年月日：令和3年2月10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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年5月1日

名古屋法務局岡崎支局

登記官



請求番号：41-2

建物図面図

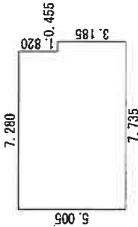
各階平面図

家屋番号

29-1

建物の所在
名古屋市緑区大高町字折戸29番地1

1階



求積表

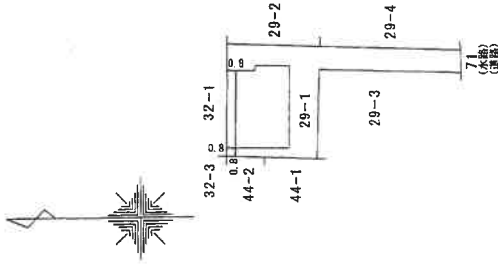
7.735×3.185	$=$	24.635975
7.280×1.820	$=$	13.249600
合計床面積		37.885575
		37.88 m ²

2階



求積表

7.735×5.005	$=$	38.713675
合計床面積		38.713675
		38.71 m ²



作成者

令和3年2月4日作成

縮尺

1/250

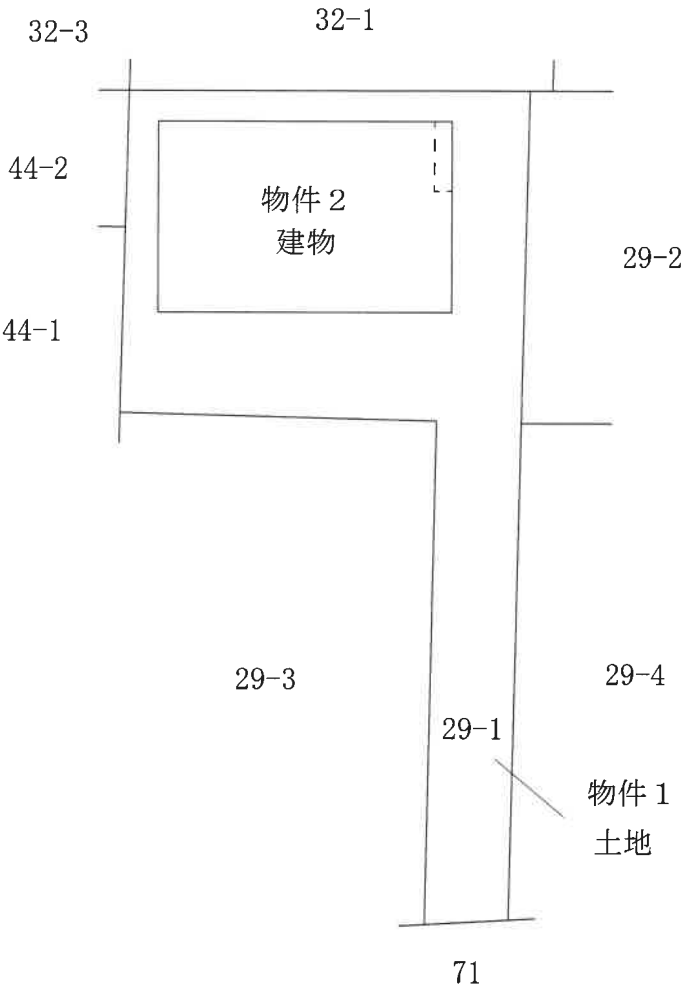
申請人

縮尺

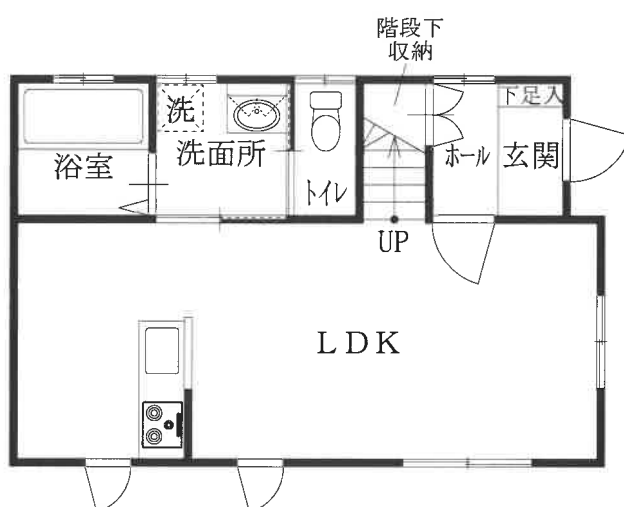
1/500

A4判に縮小

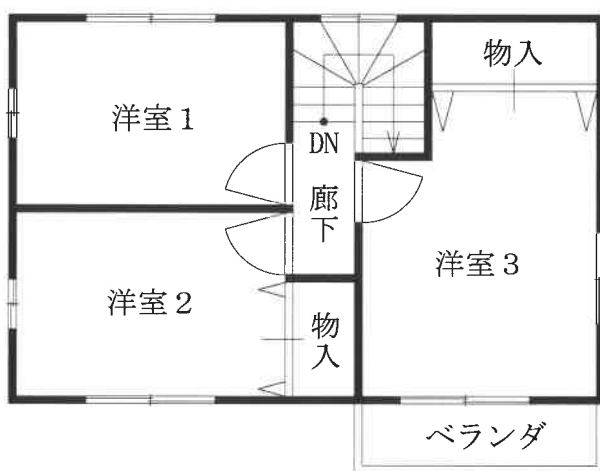
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



1 階



2 階

現況写真 ①



②

