

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月13日

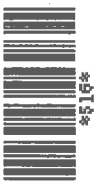
名古屋地方裁判所民事第2部

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 8 年 2 月 4 日から 令和 8 年 2 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 1 8 日 午前 9 時 3 0 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 4 日 午前 1 0 時 3 0 分 名古屋地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 2 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 5 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 8 年 1 月 1 3 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, 860, 000 14, 288, 000	一括	3, 572, 000	125, 665	29, 625
1	4, 210, 000				
2	13, 650, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市西区児玉二丁目 | | |
| | 地 番 | 1814番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 48.80平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市西区児玉二丁目 1814番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 1814番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 18.42平方メートル | |
| | | 2階 | 33.33平方メートル | |
| | | 3階 | 30.43平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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】

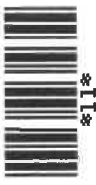
本件所有者が占有している。

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 | 名古屋市西区児玉二丁目 | | |
| | 地 番 | 1 8 1 4 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 4 8 . 8 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市西区児玉二丁目 1 8 1 4 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 1 8 1 4 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 8 . 4 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 3 . 3 3 平方メートル | |
| | | 3 階 | 3 0 . 4 3 平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 231 号

令和 7 年 9 月 5 日受理

令和 7 年 9 月 30 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 | 名古屋市西区児玉二丁目 | | |
| | 地 番 | 1814番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 48.80平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市西区児玉二丁目 1814番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 1814番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 18.42平方メートル | |
| | | 2階 | 33.33平方メートル | |
| | | 3階 | 30.43平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市西区児玉二丁目18番16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 ☒ 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)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			
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 ☐ 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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 配置図のとおり		

(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
☒ 隣家の住民	1 物件2建物にはAさん家族が住んでいます。
☒ B(Aの夫)	1 物件2建物は私と妻のA及び子供2人の4人が住んでおり、第三者に貸している部分はありませんが、同建物内の2階部分では犬を1匹飼っています。 2 物件2建物は、市の上下水道を使用しており、ガスは都市ガスです。太陽光発電システムの設置はありません。 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、事故が起きたこともありません。 4 物件1土地は、境界で問題になったことはありません。

(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1～2土地・建物(以下「本件物件」という。)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る。
- 2 物件1土地上に物件2建物が建てられており、同土地のその余の敷地部分は主に駐車場である。なお、同駐車場部分は縦約4.8m、横約2.4mしかなく、奥には室外機も設置されているので、駐車できる自動車の大きさには限りがあるものと思料する。
- 3 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、本件物件について、第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 4 物件2建物の状況については、同建物は築4年目の比較的新しい建物であるから、建物自体の経年劣化の程度は軽微であるが、室内の壁紙クロスは子供による落書きや破れ、床にはシール跡等が認められ、良好な状態とは言い難い。なお、同建物内では犬が1匹飼われているが、犬による引っ掻き傷は認められず、獣臭、糞尿等の異臭も感じられなかった。
- 5 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の存在を確認できたこと、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。
- 6 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9月8日(月) 10:00-10:10 10:50-11:00	名古屋法務局 目的物件所在地 当庁	土地建物登記事項証明書、公図、地積測量図、建物図面申請 目的物件確認、物件1土地調査、外観写真撮影、近隣住民から事情聴取 Aに通知書送付
7年9月24日(水) 10:30-10:45 14:55-15:35	当庁 目的物件所在地	Bから事情聴取(電話) 目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、Bから事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

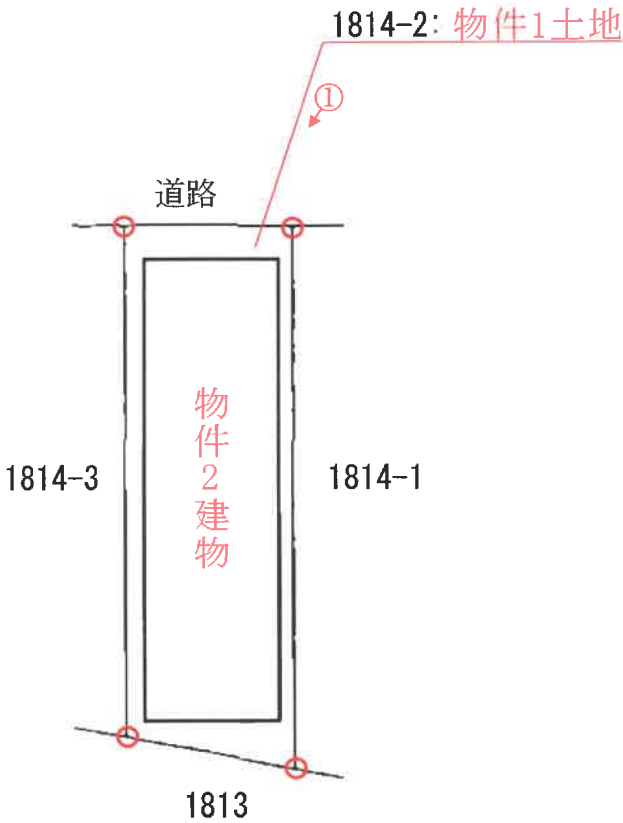
☒ 令和7年9月24日
 物件2建物は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。適正調査確保のため、立会人を立ち会わせた。

☐ 令和 年 月 日
 物件 建物は、不在で施錠されていたので、 から借用した合鍵で解錠し、立会人を立ち会わせて、同建物内に立ち入った。

☐

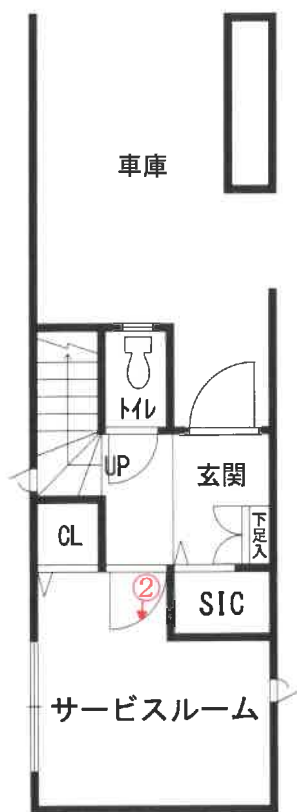
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）

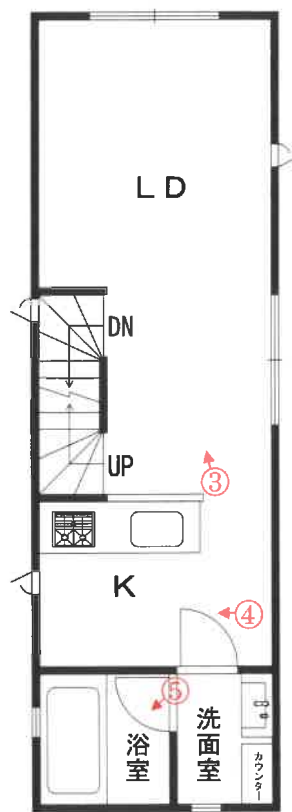


※ ○ は境界標を示す。

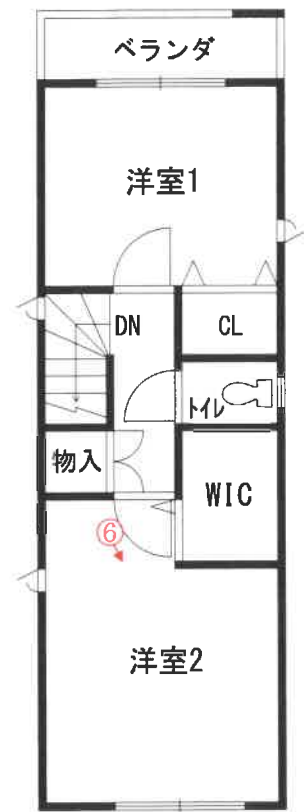
建物間取図（概略）



1階



2階



3階

写真1

物件2建物

車庫



物件1土地

写真2

物件2建物

1階室内(サービスルーム)



写真3

物件2 建物

2階室内(LD)



写真4

物件2 建物

2階室内(K)



写真5

物件2 建物

2階室内(浴室)



写真6

物件2 建物

3階室内(洋室2)



令和7年（ケ）第231号
令和7年9月10日受理
令和7年9月24日現地調査
令和7年10月9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

小 林 純

第1 評価額

一括価格	
金 17,860,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,210,000 円
物件2 (建物)	金 13,650,000 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	所在地 地目 地積	名古屋市西区児玉二丁目 1814番2 宅地 48.80平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市西区児玉二丁目 1814番地2 1814番2 居宅 木造スレートぶき3階建 1階 18.42平方メートル 2階 33.33平方メートル 3階 30.43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	地下鉄鶴舞線「浄心」駅 北西方 道路距離約800m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域 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 48.80㎡ 間口 約4.0m、奥行 約12.2m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約5.4mの舗装市道（一方通行）にほぼ等高に接面している（建築基準法第42条1項1号）。	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 本件土地の東側、西側及び南側は住宅、北側は市道である。	
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40年まで遡って調査した結果、昭和40年及び平成元年頃は住宅、平成28年頃は駐車場であった模様である。その後、令和4年頃に本件建物の新築に至っているものと推定される。 土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる有害物質を含むかは不明である。	
特記事項	本物件は、準防火地域における準耐火建築物の模様であり、基準建ぺい率が70%に緩和されている。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 名古屋市浸水実績図によると、平成12年の東海豪雨、平成20年8月末豪雨及び平成25年の集中豪雨による浸水区域に該当しており、詳細については確認を要する。	

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4年7月15日新築 経 過 年 数 約 3 年 経済的残存耐用年数 約 22 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 水道、都市ガス、下水等 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 2LDK＋サービスルーム＋WIC＋SIC （附属資料7 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
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	本件建物は新築後約3年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等のほか、次のような汚損等が認められた。 ・2階リビング・ダイニングの壁のクロスに剥がれや落書き等、床にシール跡等の汚損が認められた。 2階で犬1匹を飼育している模様である。 本件建物の設備等の不具合についての詳細は不明である。 本件建物1階部分の車庫は、縦（南北）約4.8m、横（東西）約2.4mであり、概ね小型自動車のサイズが上限となることに注意が必要である。なお、同車庫の奥（南側）には室外機が設置されていた。

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/㎡)	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	196,000	1.10	48.80	1.00	10,520,000

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 名古屋西-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 213,000\text{円/㎡} & \times & 101.6/100 & \times & 100/107 & \times & 100/103 & = & 196,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 × 間口奥行の関係 0.98 = 1.07

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（北向） 1.00 × 間口奥行の関係 0.96 × 単価と総額の関連 1.15 = 1.10

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	171,000	82.18	0.84	11,800,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}22\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}22\text{年} + \text{経過年数}3\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}5\%) = 0.84 \end{aligned}$$

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	10,520,000	0.50	法定地上権	5,260,000

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	10,520,000	-5,260,000		1.00	0.80	4,210,000
2	11,800,000	+5,260,000	0	1.00	0.80	13,650,000
一括価格 (合計)						17,860,000

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（名古屋西-1）

所 在：名古屋市西区児玉2丁目1102番
「児玉2-11-2」
価 格：213,000円／m²
位 置：地下鉄鶴舞線「浄心」駅の北西方道路距離約750m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：125m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側幅員7.5m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：中小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域

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

位置図

S=1/15000

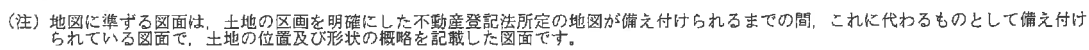


付近案内図

S=1/2000



4 1917



請 求 部	所 在	名古屋市西区児玉二丁目			地 番	1814番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区	座 標 系 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	

(1/1)

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7月18日 東京法務局

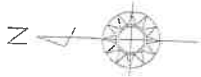
登記官

地積測量図

地番 1814-1、1814-2、
1814-3

土地の所在 名古屋市西区見玉二丁目

A4判に縮小



求積表

地番	① 1814-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
K3	-89200.203	-25535.170	-5.852	521999.587956	
B1	-89200.419	-25530.489	-4.823	430213.620837	
B2	-89213.013	-25529.993	5.852	-522074.552076	
K2	-89213.749	-25524.537	4.823	-430277.911427	
合計				-139.254710	
合計面積				69.6273550	m ²

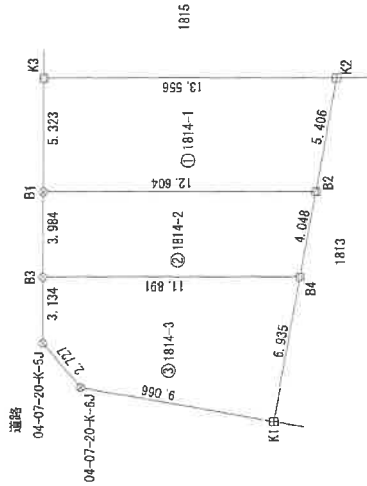
地番	② 1814-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
B1	-89200.419	-25530.489	-4.477	399250.275863	
B3	-89200.581	-25530.470	-3.514	313450.841624	
B4	-89212.463	-25534.003	4.477	-399404.196951	
B2	-89213.013	-25529.993	3.514	-313494.527682	
合計				-97.607036	
合計面積				48.8035180	m ²

地番	③ 1814-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
B3	-89200.581	-25534.470	-3.598	320943.690438	
04-07-20-K-5J	-89200.708	-25537.601	-5.151	459472.846908	
04-07-20-K-6J	-89202.540	-25539.821	-3.272	291870.710860	
K1	-89211.319	-25540.873	5.618	-501190.313742	
B4	-89212.463	-25534.003	6.403	-571227.400569	
合計				-130.465105	
合計面積				65.230325	m ²

基準点座標一覧

基準点種別	点名	X座標	Y座標	標高の種別
都市部官民境界基本多角点	04-03-095	-89197.388	-25545.172	金属釘
都市部官民境界基本多角点	04-03-099	-89250.444	-25552.360	金属釘

(令和4年1月17日測量 世帯地味7系)



単位：m

基準点	境界線の種類
田	コンクリート杭
図	プラスチック杭
◎	金属釘
△	金属プレート
○	計測点
+	引張点

作成者

申請人

1 / 250

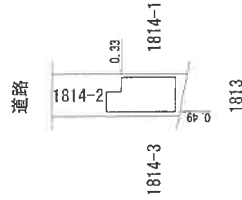
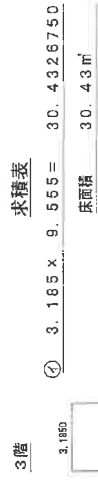
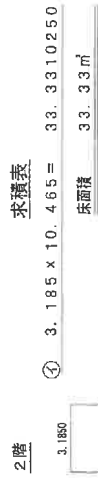
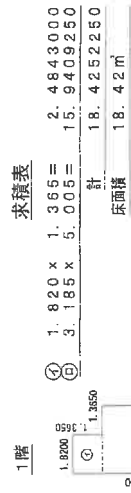
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)
令和7年7月18日 東京法務局

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 1814番2

建物の所在 名古屋市西区児玉二丁目1814番地2



作成者

(令和4年9月7日作成)

縮尺

1/250

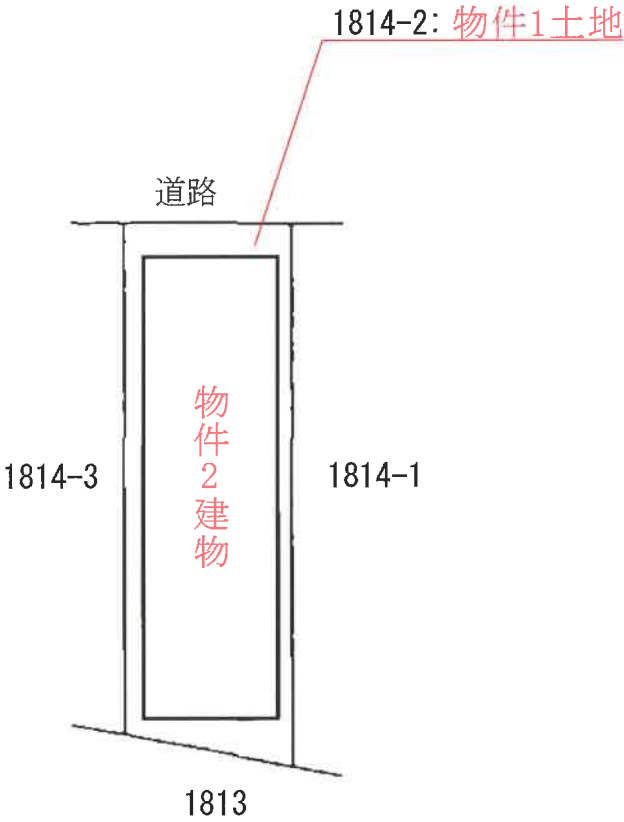
申請人

縮尺

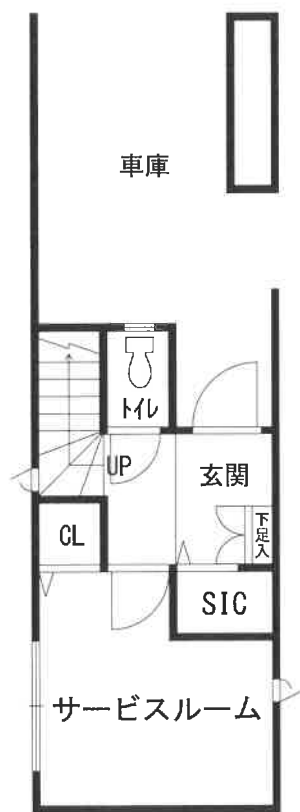
1/500

A4判に縮小

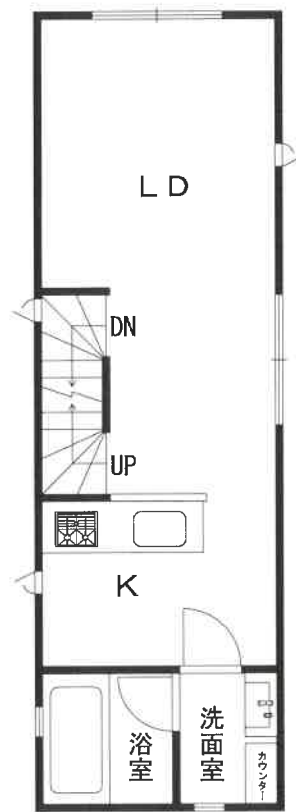
土地建物配置図（概略）



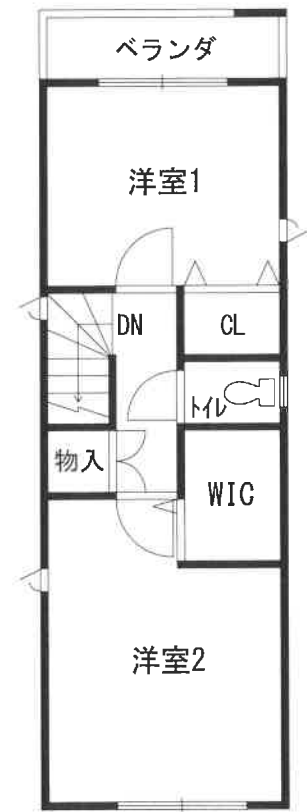
建物間取図（概略）



1階



2階



3階

物件2建物

①



物件2建物

②

