

[注意事項]

本件物件番号1, 2の各物件は共有持分についての売却です。買受人は当該各物件を当然に使用収益できるとは限りません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 1 3 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 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 令和 8 年 2 月 1 8 日 午前 9 時 3 0 分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 4 日 午前 1 0 時 3 0 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 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	3, 430, 000 2, 744, 000	一括	686, 000	40, 390	12, 200
1	2, 950, 000				
2	480, 000				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市守山区太田井
地 番 328番
地 目 宅地
地 積 100.75平方メートル

持分2分の1

2 所 在 名古屋市守山区太田井 328番地
家屋 番号 328番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 53.41平方メートル
2階 40.57平方メートル

持分2分の1



物件明細書

令和 7年12月 2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】

本件共有者Aが占有している。

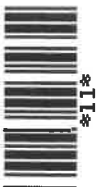
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件各物件は共有持分についての売却であり、買受人は、当該各物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 名古屋市守山区太田井
地 番 328番
地 目 宅地
地 積 100.75平方メートル

持分2分の1

2 所 在 名古屋市守山区太田井 328番地
家屋 番号 328番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 53.41平方メートル
2階 40.57平方メートル

持分2分の1



令和 7 年(又)第 91 号

令和 7 年 7 月 25 日受理

令和 7 年 9 月 2 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 名古屋市守山区太田井
地 番 328 番
地 目 宅地
地 積 100.75 平方メートル

共有者 持分2分の1

2 所 在 名古屋市守山区太田井 328 番地
家屋 番号 328 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 53.41 平方メートル
2階 40.57 平方メートル

共有者 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市守山区太田井3番48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	☒ 土地共有者ら（A及び亡B相続人ら） ☐ 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：		
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	☒ 建物共有者（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、亡B相続人)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、昭和63年に母Bと共同で物件1土地及び物件2建物を取得しました。私とBの2名で同建物に居住していましたが、Bは平成30年に死亡しました。現在、私1人で同建物に居住しています。 2 Bの相続人は私と姉の2名です。物件1土地及び物件2建物の相続登記は未了のままです。姉とは連絡が取れず、遺産分割協議も行っていない。私は相続放棄をしていません。 3 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。 4 平成25年ころから約8年間、物件2建物内で大型犬を1頭飼っていました。 5 物件2建物の増改築やリフォームを行ったことはありません。 6 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。 7 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。 8 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。 9 Bの死亡後、Bが使用していた家財道具の大半を搬出しました。しかし、現在物件2建物内に残っている家財道具を搬出することはできないと思います。

(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

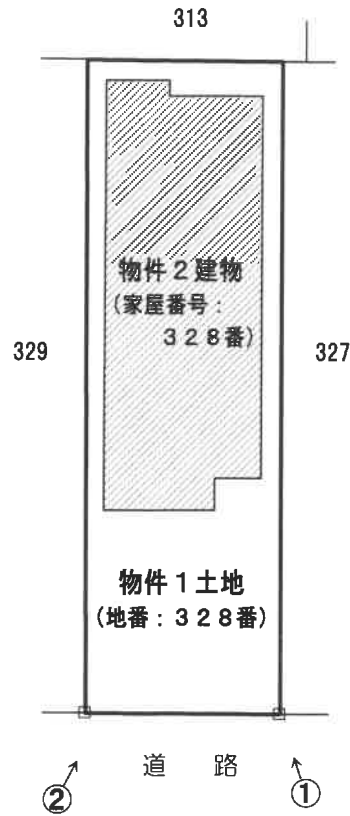
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、南側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図(6枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。また、南側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) クロスの汚れなど経年相応の劣化が認められるほか、次の瑕疵が認められる。
 - ア 窓ガラスの欠損及び損傷(洋室(2)) (写真6)
 - イ ドアガラスの欠損(LD) (写真7)
 - ウ 建具及びクロスの損傷(和室(2)ほか多数) (一部につき写真8及び9)
 - (2) 和室(1)内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 7月28日 (月)	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 7月28日 (月)	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 7月28日 (月) 16:50-17:00	名古屋法務局	登記事項証明書、公図、建物図面及び地積測量図取寄
7年 7月30日 (水) 9:10-9:30	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(連絡あり)
7年 8月 1日 (金) 10:30-10:40	(携帯電話)	(Aより受電)占有状況等につき聴取、立入調査期日調整
7年 8月20日 (水) 10:00-10:50	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
7年 8月21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戸籍関係書類請求作成送付
(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）



※ 境界杭等の位置を「□」で示す。

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



1 F

2 F



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1 土地及び物件2 建物の外観



物件2 建物

隣家

隣家

物件1 土地

2 物件1 土地及び物件2 建物の外観



物件2 建物

隣家

隣家

物件1 土地

3 物件2建物内部の状況（LD（リビングダイニング））



4 物件2建物内部の状況（K（キッチン））



5 物件2建物内部の状況（和室（2））



6 物件2建物内部の状況（窓ガラスの損傷・洋室（2））



7 物件2建物内部の状況（ドアガラスの欠損・LD）



8 物件2建物内部の状況（建具の損傷・和室（2））



9 物件2建物内部の状況（クロスの損傷・2階廊下）



令和 7 年 (ヌ) 第	9 1 号
令和 7 年 7 月 3 0 日	受 理
令和 7 年 8 月 2 0 日	現 地 調 査
令和 7 年 9 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

中 島 豊 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 9 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4 8 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 番 地 目 地 積 持 分	名古屋市守山区太田井 3 2 8 番 宅地 1 0 0 . 7 5 m ² 2 分 の 1	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 持 分	名古屋市守山区太田井 3 2 8 番地 3 2 8 番 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 5 3 . 4 1 m ² 2 階 4 0 . 5 7 m ² 2 分 の 1	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「喜多山」駅 南方 道路距離約1 km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一級河川「矢田川」の北側背後に位置する、戸建住宅、共同住宅、小工場等が混在する住宅地域である。	
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 絶対高31m高度地区、大規模集客施設制限地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内（要安全配慮区域）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 100.75㎡ 間口 約5.4m 奥行 約18.4m 形状 長方形地	
接面道路の状況	南側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に路面と等高に接面する。	
土地の利用状況等	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	名古屋市公表資料にて確認したところ、目的土地について有害物質使用特定施設の届出はない。 目的土地の利用状況について、過去の住宅地図、登記簿等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお、土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。 昭和40年代の頃から物件2建物が建築されるまで、農地、未利用地等であった模様である。一方、目的土地近接にはクリーニング工場などが長期に亘り立地していた模様である。	
特記事項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※2 名古屋市備付けの洪水、内水氾濫の各ハザードマップによると、目的土地は各々浸水想定区域に該当する。	

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）昭和63年 2月26日新築 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦 外 壁 リシン吹付 内 壁 クロス，砂壁等 天 井 クロス，化粧合板等 床 フローリング，タタミ等 設 備 電気，水道，公共下水道，都市ガス その他 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK （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	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	※1 建具の損傷，クロスの剥がれが散見され，また，全般的に汚れが見受けられる。 ※2 関係人の陳述によると，以前室内にて犬を飼育していたとのことである。 ※3 関係人の陳述によると，家財道具が残置される可能性がある。 ※4 建築年から推測すると，アスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。

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	共有 持分	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	124,000	1.04	100.75	0.90	$\frac{1}{2}$	5,850,000

特に注記ない場合、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)

地価調査 守山-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 125,000 \text{ 円/㎡} & \times 102.9/100 & \times 100/100 & \times 100/104 & = 124,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：個別的要因なし。

◇地域格差：街路条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：間口狭小 0.97×奥行長大 0.98×方位 1.09=1.04

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮し、減価率を10%と査定。

オ 共有持分：登記上の共有持分割合による。

(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	共有 持分	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
2	190,000	93.98	0.03	$\frac{1}{2}$	270,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数を満了しており物理的残存価値のみであるため、残価率3%をもって現価率を査定した。

エ 共有持分：登記上の共有持分割合による。

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	5,850,000	0.10	場所的利益	590,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し，その割合を10%と査定。

(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	5,850,000	-590,000		0.7	0.8	2,950,000
2	270,000	+590,000	0	0.7	0.8	480,000
一括価格（合計）						3,430,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：売却対象が共有持分であること，築古建物の存在，家財道具が残置される可能性等を考慮した。

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

基準地価格（守山－7）

所 在：名古屋市守山区菱池町1418番1「菱池町14番22号」
価 格：125,000円/㎡
位 置：名鉄瀬戸線「喜多山」駅の南西方道路距離約1.1km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：107㎡
供給処理施設：水道・下水・ガス
接 面 街 路：北西側6m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：一般住宅を中心に事業所，共同住宅等が混在する住宅地域

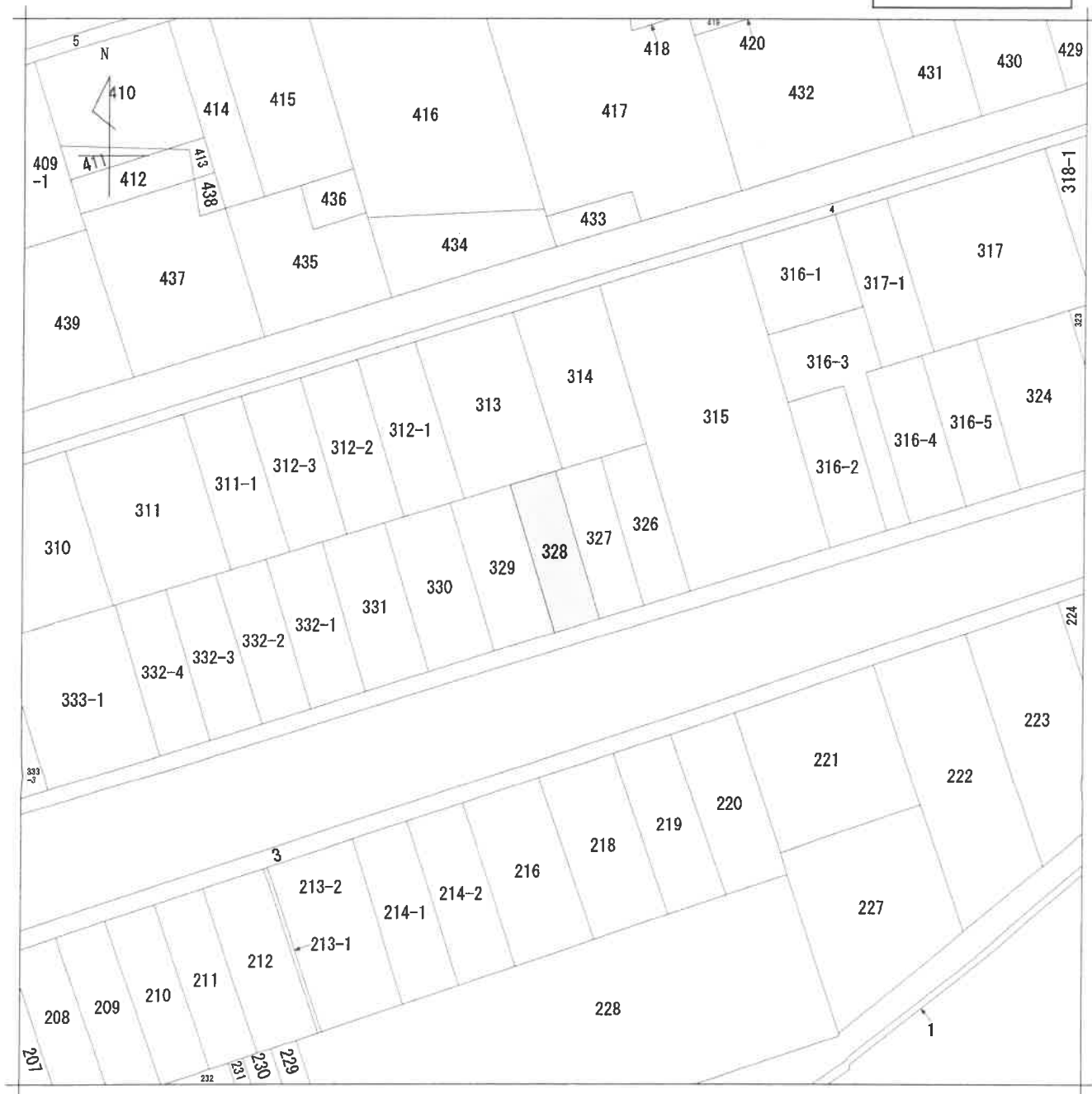
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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 判に縮小



(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	所 在 名古屋市守山区太田井					地 番 328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	その他
作 成 年 月 日	平成5年11月22日				備 付 年 月 日 (原図)	平成5年11月22日			補 事 記 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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年6月11日

名古屋法務局

請求番号：13-1

登記官

(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。
令和7年7月31日 名古屋法務局名東出張所

名古屋法務局名東出張所

請求番号: 5-1

求積 (b)

$$\begin{array}{r} 116-3 \\ 19.299 \times 5.222 = 100779.378 \\ 19.299 \times 5.225 = 100837.275 \\ \qquad \qquad \qquad 201616653 \\ \qquad \qquad \qquad \frac{1}{4} \quad 1008083265 \end{array}$$

地積 100.80 m²

求積 (c)

$$\begin{array}{r}
 116-4 \\
 19.29 \times 5.22 = 100.78311 \\
 19.29 \times 5.225 = 100.795475 \\
 \qquad \qquad \qquad 201.513786 \\
 \qquad \qquad \qquad \frac{1}{2} \quad 100.7568930
 \end{array}$$
地積 100.75 m²

求積 (A) $116-1$
 $301.5640 - 201.5652195 = 100.1911805$
 地積 100.19 m²

地積 100.19 ㎡

① 杭リットン境界標の種類

562.9.30

單位: 億

中 請 人

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

(昭和21年9月25日作製)

作者

(昭和21年8月25日作製)

A 4 判に縮小

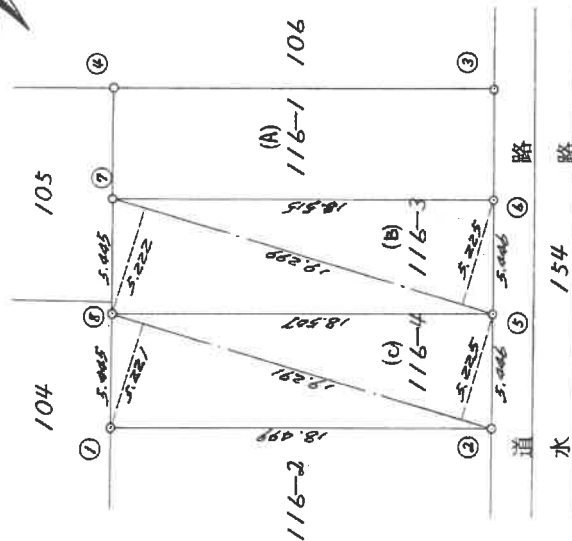
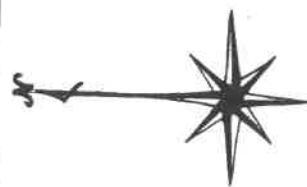


新327. 378. 326

地 龍 審 116-1
116-3 116-4

土地の所在

井田太山区守市墨古名



道	⑤	⑥	路
水	154		路

登記年月日：昭和63年3月4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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和7年6月11日 名古屋法務局

令和7年6月11日 名古屋法務局

登記官

請求番号: 13-2

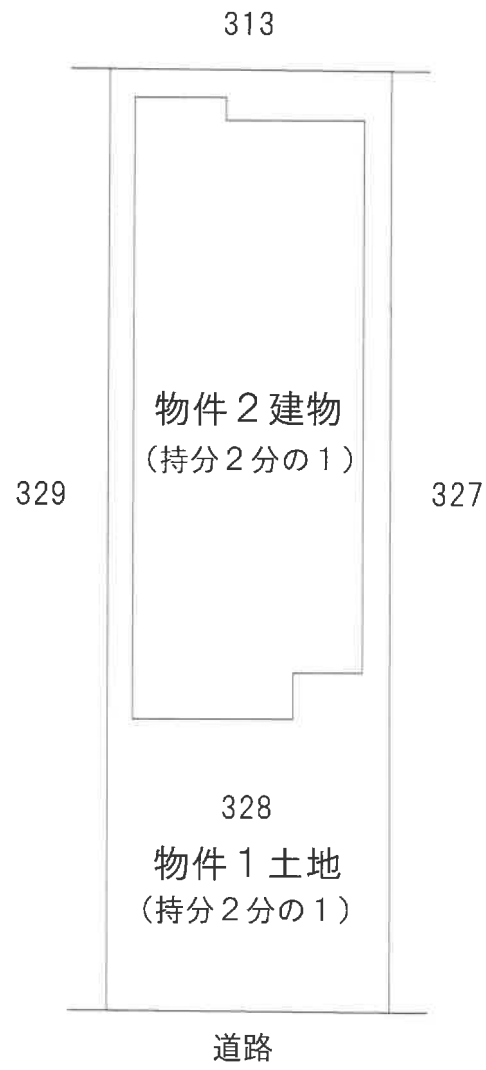
作製者	(昭和 63 年 8 月 日作製)	縮尺	$\frac{1}{250}$	申請人	単位: ㎡
212343	各階平面図	建物図面	328	家屋番号	名古屋市守山区大字小幡字太田井328番地4

求積 / 階
 $0455 \times 182 = 08281$
 $1092 \times 455 = 496860$
 $091 \times 3185 = 289835$
 5341245
 床面積 5341 ㎡

求積 2階
 $273 \times 364 = 99372$
 $455 \times 455 = 207025$
 $273 \times 364 = 99372$
 405769
 床面積 4057 ㎡

道路

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1 F



2 F





NO. 1

目的物件全景



NO. 2

目的物件全景