

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17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 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月25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 8年 4月15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 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8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 8年 2月17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	16, 700, 000 13, 360, 000	一括	3, 340, 000	117, 398	27, 756
1	3, 420, 000				
2	13, 280, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市緑区大高町字二番割 | | |
| | 地 番 | 87番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 110.55平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区大高町字二番割 87番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 87番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.17平方メートル | |
| | | 2階 | 46.37平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 5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二番割 | | |
| | 地 番 | 87番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 110.55平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区大高町字二番割 87番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 87番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.17平方メートル | |
| | | 2階 | 46.37平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 292 号

令和 7 年 11 月 7 日受理

令和 7 年 12 月 10 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二番割 | | |
| | 地 番 | 87番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 110.55平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市緑区大高町字二番割 87番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 87番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.17平方メートル | |
| | | 2階 | 46.37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 (☐ 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	私は、今月初めから物件2建物には暮らしていません。現在は、転々としているので住所をお伝えできませんが、郵便は同建物に届きますし、時々見に来ていますので、私宛に連絡したいことがあれば、手紙を送ってもらえば見ることはできます。 物件2建物の電気・ガス・水道は停止しています。 物件2建物に太陽光発電システムは設置していません。 物件2建物に屋根裏収納はありません。 物件2建物に不具合はありません。ただ、リビングの壁には、壁にテレビを設置した際の穴が、一部は塞いでいますが、一部残っています。 物件2建物は、空き家になる前は、家族4名で5年間使用していました。 物件2建物で暮らしていたときは、ペットは飼育していませんし、たばこも吸っていませんでした。 隣地との間で土地の境界に争いはありません。 この付近は酷い雨が降っても冠水はしません。

(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、南側を、現況、道路に面している。
なお、前記道路（89-1）は、登記上は、名古屋市所有の用悪水路となっている。
- 2 物件2建物は、平成30年12月新築の木造ルーフィングぶき2階建の居宅である。同建物は、比較的新しいことに加え、残置物もほぼない等使用感がなく、一部を除き（リビングの壁のクロスに小さな穴が複数、階段の壁のクロスに変色した跡（添付の写真⑦⑧参照）、流し台の壁のクロスに擦り傷）、傷みや汚損は概ね見当たらなかった。
- 3 物件1土地付近に存した杭の状況、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 債務者兼所有者の陳述のほか、物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人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11月10日 (月) 15 : 15 - 15 : 25	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11月11日 (火) 17 : 30 - 17 : 40	物件所在地	現地確認, 全戸不在につき事務連絡文書差し置き
R7年11月12日 (水) 15 : 00 - 15 : 10	電 話	債務者兼所有者から聴取及び同人に対し立入調査期日告知
R7年11月28日 (金) 15 : 00 - 15 : 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, 債務者兼所有者から聴取, 評価人同行

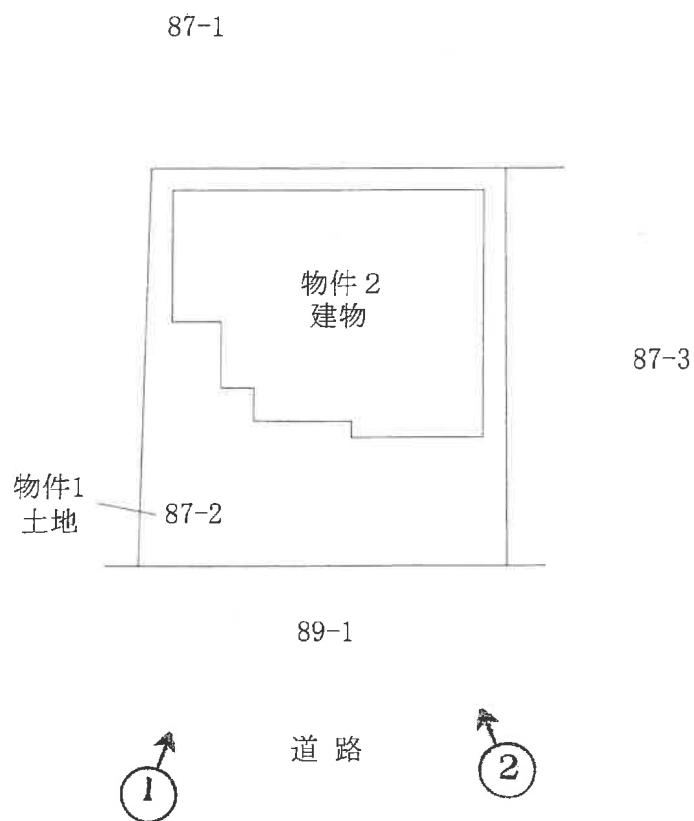
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
対象物件は, 全戸不在のため, 立会人を立ち会わせて立ち入った。
解錠業者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）

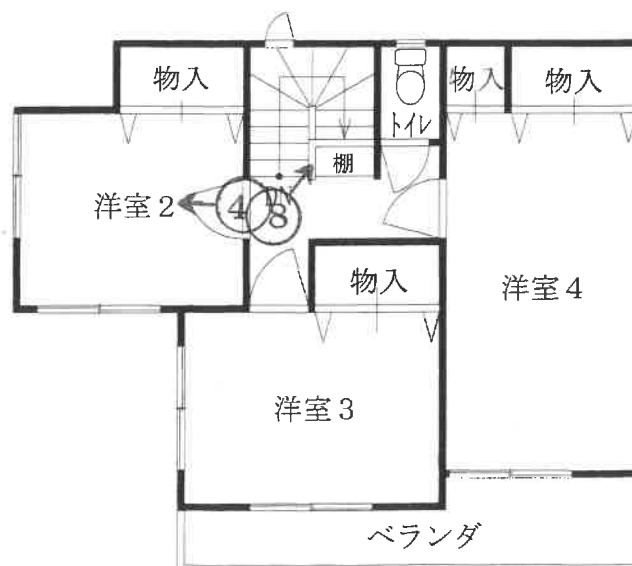


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図（概略）



1 階



2 階

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

①

物件1土地及び同2建物

(南方より撮影)



②

同 上

(南東より撮影)



③

リビング・ダイニング



④

洋室 2



⑤

キッチン



⑥

浴室



(10枚目)

⑦

リビングの壁の状況



⑧

階段の壁の状況



副

令和7年(ケ)第292号
令和7年11月12日受理
令和7年11月28日現地調査
令和7年12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

二村 成彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,700,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,420,000 円
物件2 (建物)	金 13,280,000 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 番 地 目 地 積	名古屋市緑区大高町字二番割 87番2 宅地 110.55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二番割 87番地2 87番2 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 52.17平方メートル 2階 46.37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	名鉄常滑線「名和」駅 北東方 道路距離約980m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に、事業所等も混在する住宅地域	
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 工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種特別工業地区、絶対高31m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外（要安全配慮区域）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 110.55㎡ 間口 約10m、奥行 約11m 形状 長方形	
接面道路の状況	本件土地は南側で、道路台帳上の認定幅員3.98mの舗装市道に接面している（建築基準法第42条2項の道路）。ただし、当該接面道路は現地計測によれば、側溝を含んで幅員約4.5mであり、側溝部分と見られる本件土地の南側の地番89番1の土地（登記地目：用悪水路）は、名古屋市河川管理課によれば、道路の一部であるとのことであった。また、本件所有者が提示した建築確認の申請書類によれば、道路幅員は4mで建築許可を得ていた。	
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。隣接不動産の状態は、南側は市道、北側は駐車場、東側は一般住宅、西側は事業所等である。	
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 あり 下水道 あり	
土壤汚染の可能性の調査	土壤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、本件土地は土壤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	・本件土地の北側近辺の上空に高圧線が通っている。 ・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ハザードマップ（緑区）によると、内水氾濫による浸水想定区域（浸水深1.0m～3.0m未満）、高潮による浸水想定区域（浸水深5.0m以上）、津波災害警戒区域（基準水位1.0m～3.0m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）平成30年12月19日新築 経 過 年 数 約 7 年 経済的残存耐用年数 約 23 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 ルーフィングぶき 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、ガス その他 なし
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 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	・現地調査時点において、本件所有者は、空き家として占有しており、建物内には、少量の生活用品等が置かれていた。 ・建物内に目立った汚損、破損等は見られなかった。

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	82,900	1.09	110.55	0.95	9,490,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 109,000\text{円/㎡} & \times & 101.7/100 & \times & 100/107 & \times & 100/125 & = & 82,900\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.07

◇地域格差：居住環境 1.25

イ 個別格差：方位（南向き） 1.09

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	98.54	0.70	11,380,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}23\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}23\text{年} + \text{経過年数}7\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.70 \end{aligned}$$

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	9,490,000	0.55	法定地上権	5,220,000

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	9,490,000	-5,220,000		1.0	0.8	3,420,000
2	11,380,000	+5,220,000	0	1.0	0.8	13,280,000
一括価格 (合計)						16,700,000

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

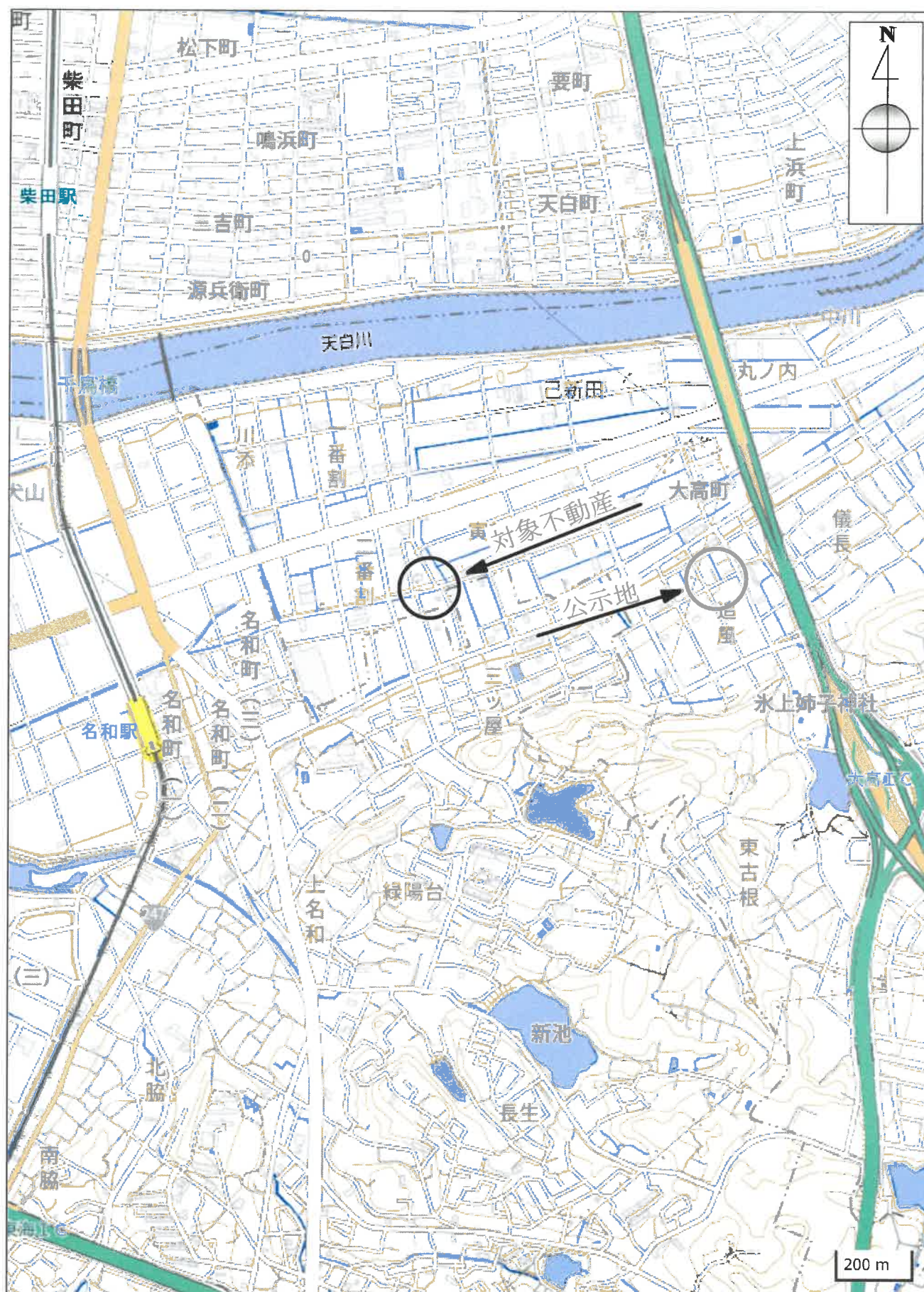
地価公示価格（名古屋緑-14）

所 在：名古屋市緑区大高町字砂畑4 2 番 3
価 格：109,000円／m²
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：106m²
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

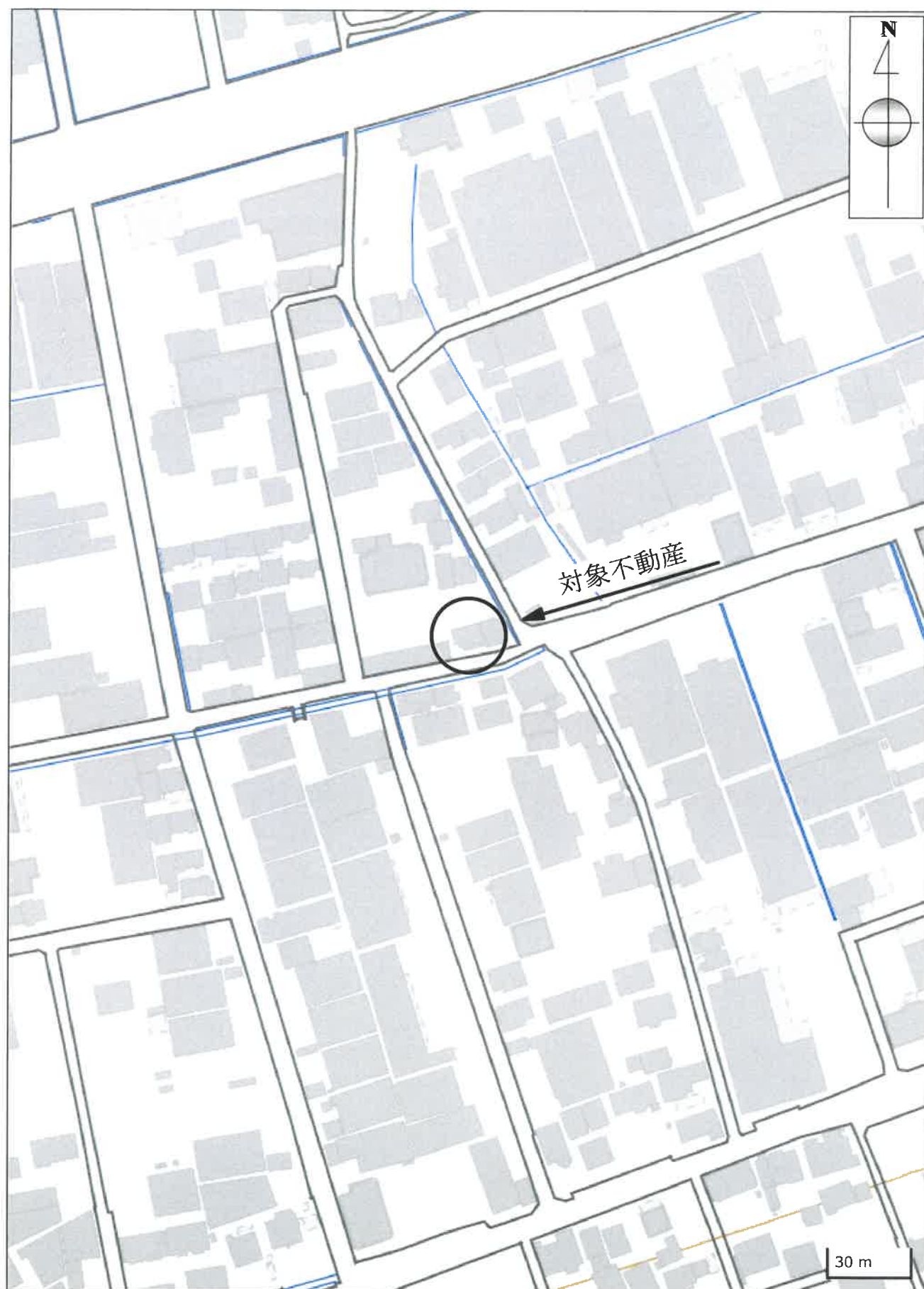
第7 附属資料

- 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

位置図

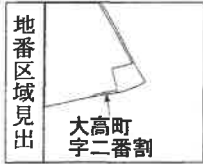


付近案内図



-22613.041 (座標値種別：図上測定)

(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	名古屋市緑区大高町字二番割				地番	87番2			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日 (原図)	平成21年6月11日			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9月8日

東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成30年12月7日

地積測量図

地番 87-2.87-3

土地の所在 名古屋市緑区大高町字二番割

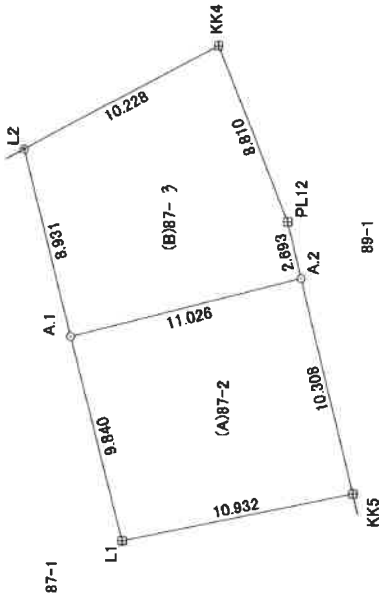
直角座標法求積表

地番	(A)87-2	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn·(Yn+1 - Yn-1)
A.1		-103805.710	-22533.825	-12.257	1272345.83982
L1		-103808.139	-22543.362	-7.293	757027.385411
KK5		-103818.838	-22541.119	12.267	-1272807.743344
A.2		-103816.385	-22531.105	7.283	-757087.693935
					-221.114917
				合計面積	110.8574885
				地積	110.85 m ²

地番	(B)87-3	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn·(Yn+1 - Yn-1)
A.1		-103805.710	-22533.825	-6.933	815879.033195
A.2		-103816.385	-22531.105	6.387	-554113.476863
PL12		-103816.757	-22528.489	10.802	-1121417.551143
KK4		-103812.501	-22520.303	3.317	-344346.065817
L2		-103803.808	-22525.172	-13.523	1403780.181929
				合計面積	-217.886599
				地積	108.9443495
				合計	219.5018080

基本三角点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
2A883	-103769.3	507	街区多角点補助点
2A877	-103769.929	-22577.353	街区多角点補助点



境界点	境界線の種別
田	コンクリート杭
図	プラスチック杭
⑤	金属標
▲	銅
×	刻印
○	計算点

世界測地系 VII 平成30年10月9日
測量年月日

作製者

平成30年11月1日作製

申請人

縮尺

1/250

各階平面図 建物図面

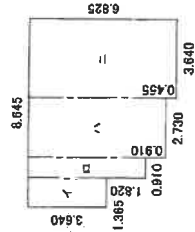
87-2

家屋番号

名古屋市長区大高町字二番割87番地2

建物の所在

1階

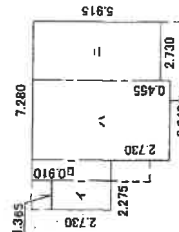


求積表

イ	3.640	×	1.365	=	4.968600
ロ	3.640	×	0.910	=	3.312400
ハ	3.640	×	2.730	=	9.937200
ニ	6.825	×	3.640	=	24.843000

合計 52.170300
床面積 52.17 m²

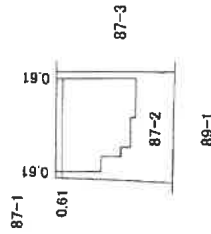
2階



求積表

イ	2.730	×	1.365	=	3.726450
ロ	2.730	×	0.910	=	2.484300
ハ	2.730	×	2.730	=	7.452900
ニ	5.915	×	2.730	=	16.147950

合計 46.373600
床面積 46.37 m²



作製者

月 日 (制作)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

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9月8日

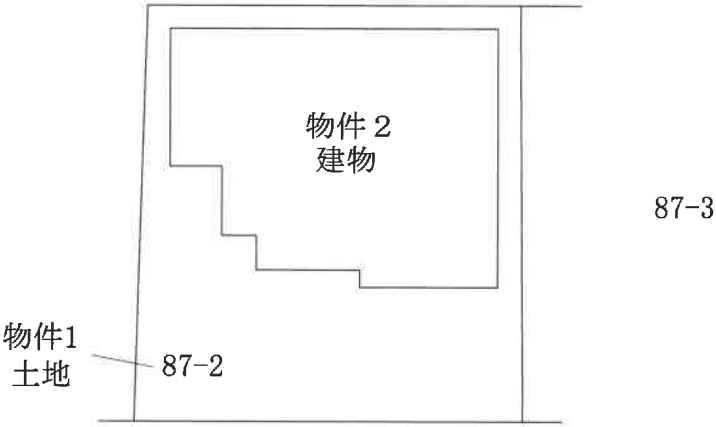
東京法務局中野出張所

登記官

土地建物配置図(概略)



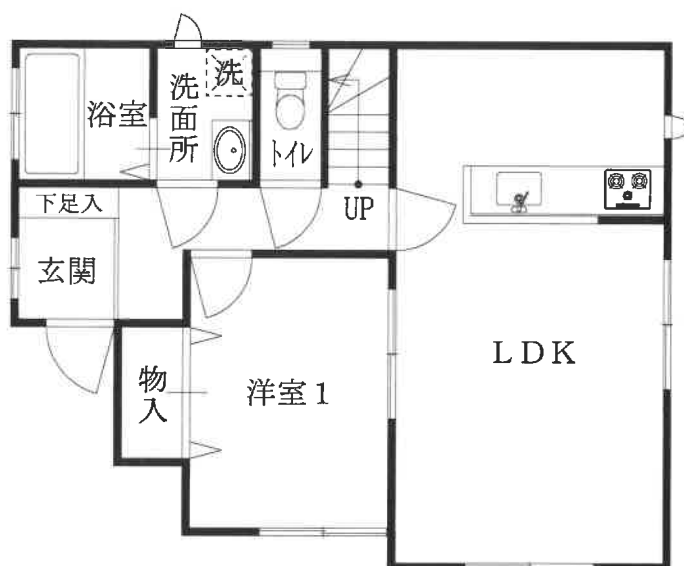
87-1



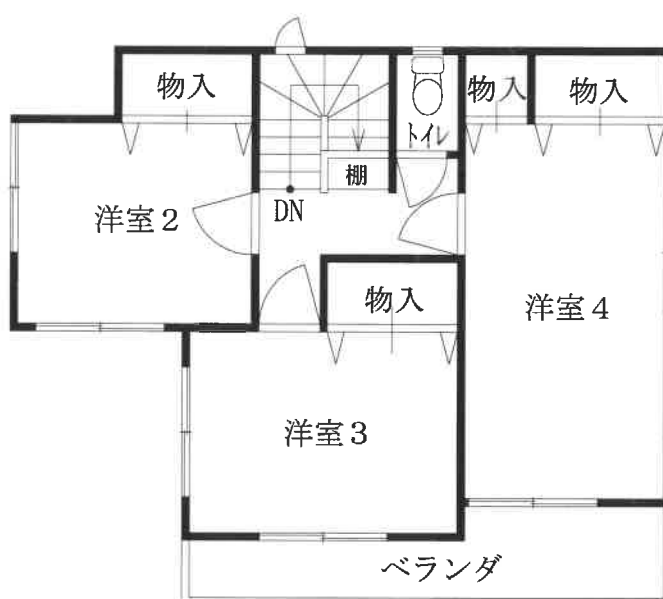
89-1

道 路

建物間取図(概略)



1 階



2 階

