

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3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 目 録

- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 名古屋市西区稲生町一丁目       |
|   | 地 番   | 20番1               |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 94.42平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 名古屋市西区稲生町一丁目 20番地1 |
|   | 家屋 番号 | 20番1               |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建        |
|   | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル     |
|   |       | 2階 41.40平方メートル     |
|   |       | 3階 41.40平方メートル     |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2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   | 名古屋市西区稲生町一丁目       |
|   | 地 番   | 20番1               |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 94.42平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 名古屋市西区稲生町一丁目 20番地1 |
|   | 家屋 番号 | 20番1               |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建        |
|   | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル     |
|   |       | 2階 41.40平方メートル     |
|   |       | 3階 41.40平方メートル     |



令和 7 年(ケ)第 314 号

令和 7 年 12月 1日受理

令和 7 年 12月 22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   | 名古屋市西区稲生町一丁目       |
|   | 地 番   | 20番1               |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 94.42平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 名古屋市西区稲生町一丁目 20番地1 |
|   | 家屋 番号 | 20番1               |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建        |
|   | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル     |
|   |       | 2階 41.40平方メートル     |
|   |       | 3階 41.40平方メートル     |



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建物は、Aさん家族6人が住んでいましたが、今年の7月の第一水曜日(7月3日)に引っ越していきました。それ以降は、Aさんらを見かけることはありません。なお、同建物内では犬と猫を飼っていたようです。

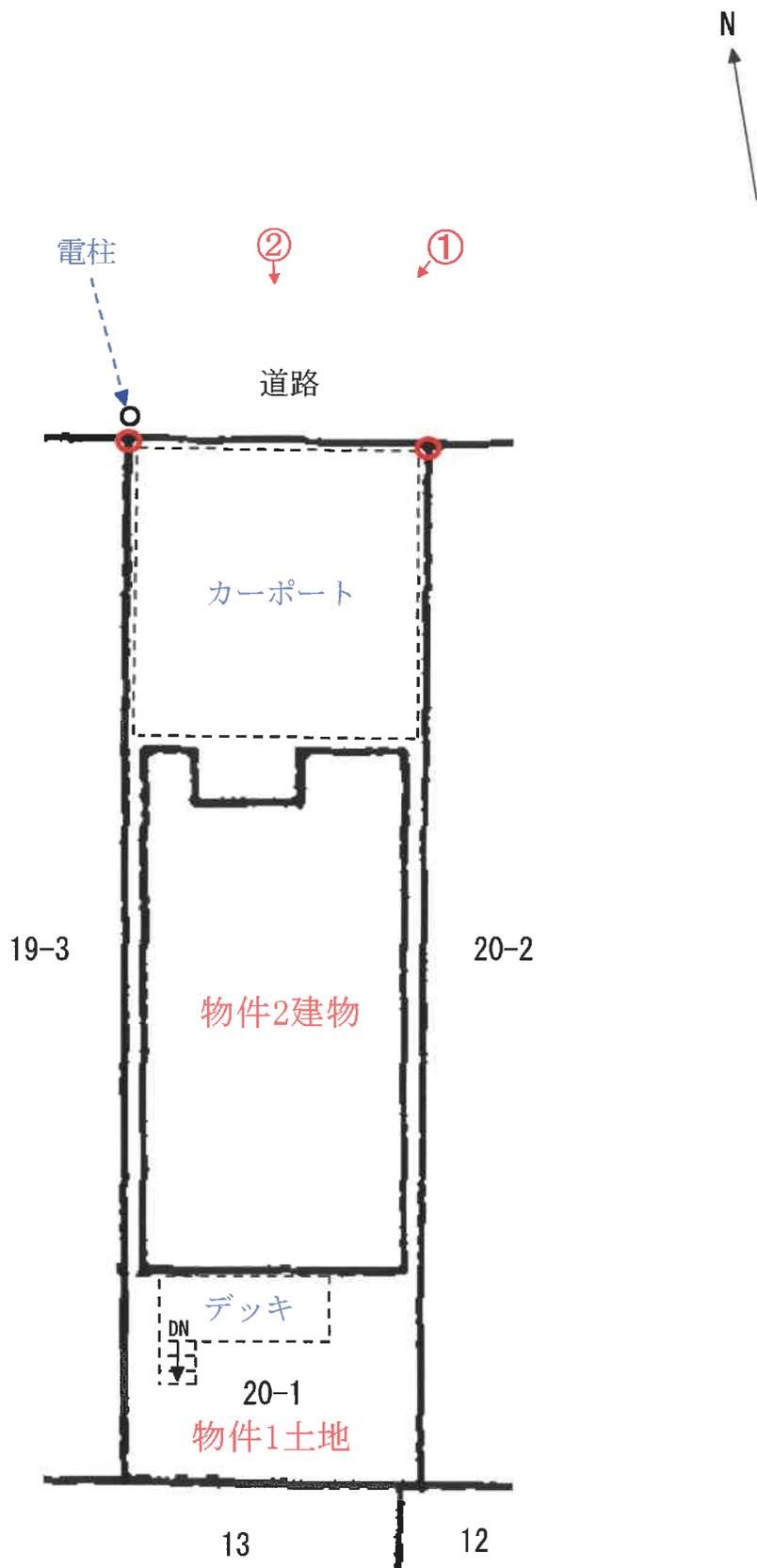
執行官の意見	
<p>1 物件1～2土地・建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。ただし、物件2建物1階の「物入」は、独立した部屋で施錠されており、解錠できなかつたので、「物入」内は確認できなかつた。</p> <p>2 物件1土地は概ね北側が道路に接しており、同土地上に物件2建物が建てられている。なお、同土地のその余の敷地部分は、庭地と駐車場でカーポートが設置されている。</p> <p>3 物件2建物の占有状況については、Aに通知書を送付したが連絡はなく、調査期日当日も不在だったので、Aから事情を聴取することはできなかつたが、</p> <p>(1) 関係人(隣家の住民)の陳述</p> <p>(2) 収集した資料(住民票)</p> <p>(3) 郵便受け内にA宛の郵便物が多数存在すること</p> <p>(4) 物件2建物内には主な家財道具類が殆どなく、Aの生活感はなく、第三者が占有する徴表も認められない。</p> <p>よって、物件2建物の占有状況については、2枚目に記載のとおり認定した。</p> <p>4 物件2建物の状況については、同建物は築約19年の建物であるから、経年に相当する劣化が認められるが、特に壁紙クロスについては、同建物内で飼っていた犬や猫の尿と思われるシミが多く、多くの部屋で認められ、その他落書きや破れも認められることから、同クロスの状況は良好とは言えない。</p> <p>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が存在すること及びその他現認した状況から、概ね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、同土地の面積は概ね公簿上と一致するものと思料する。なお、物件2建物と東側隣家(20-2)とは、かなり近接して建てられている(越境の可能性はない。)</p> <p>6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかつた。</p>	

(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12月1日(月) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地建物登記事項証明書申請
7年12月2日(火) 10:00-10:10  11:00-11:10	名古屋法務局  当庁 目的物件所在地	公図, 地積測量図, 建物図面申請  Aに通知書送付, Aの住民票申請(12/10着) 目的物件確認, 物件1土地調査, 外観写真撮影
7年12月16日(火) 15:00-16:10	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, 隣家住民から事情聴取(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月16日 物件2建物は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて同建物内に立ち入った(1階「物入」を除く)。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。

( 5 枚目)

令和7年(ケ)第314号  
←○は写真撮影位置・方向

# 建物間取図（概略）

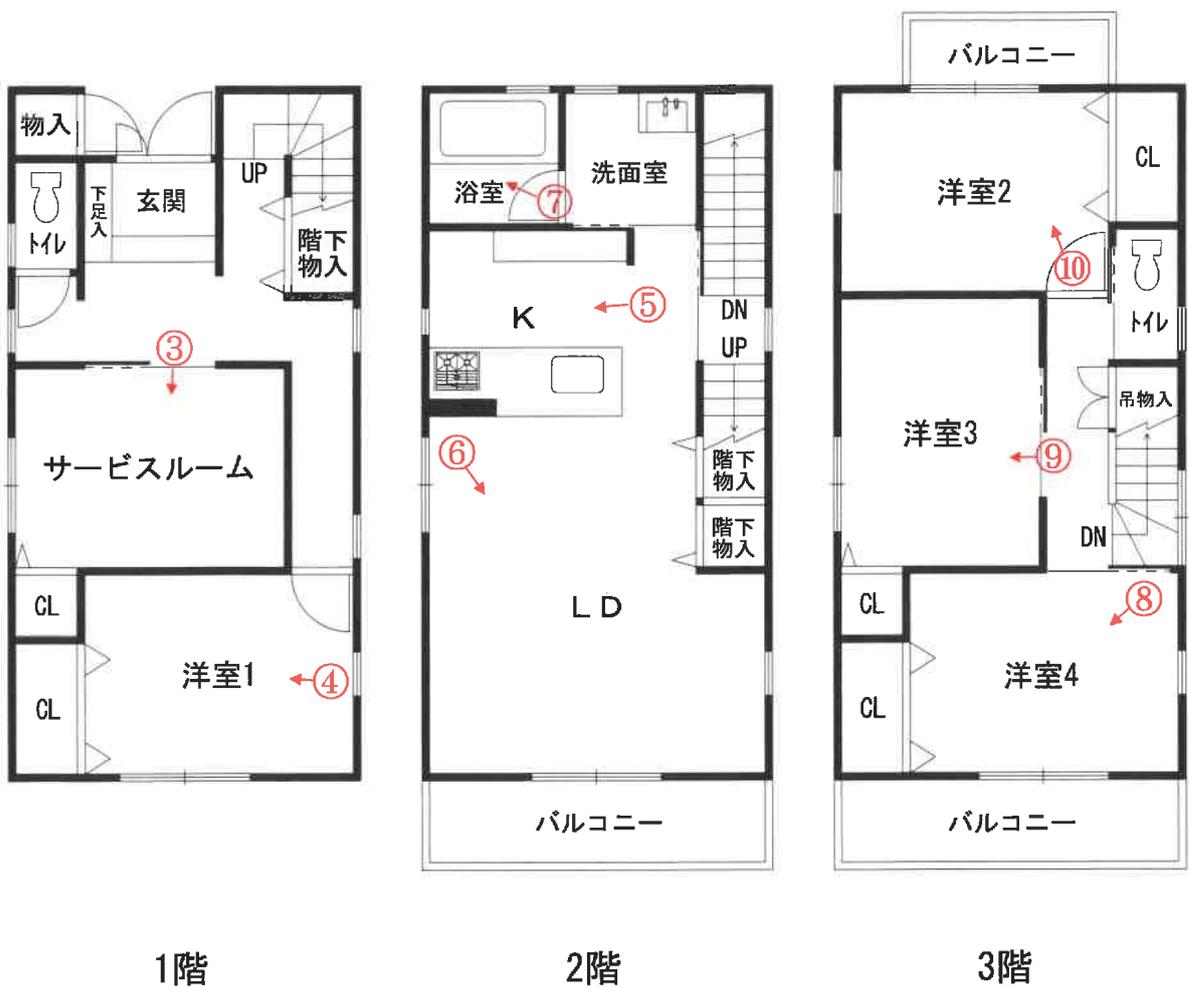


写真1 東側隣家 物件2建物 カーポート



写真2 物件2建物 物件1土地



写真3

物件2建物

1階室内(サービスルーム)



写真4

物件2建物

1階室内(洋室1)



写真5

物件 2 建物

2 階室内(K)



写真6

物件 2 建物

2 階室内(LD)



写真7

物件2建物

2階室内(浴室)



写真8

物件2建物

3階室内(洋室4)



写真9

物件2建物

3階室内(洋室3)



写真10

物件2建物

3階室内(洋室2)



令和7年(ケ)第314号  
令和7年12月4日受理  
令和7年12月16日現地調査  
令和8年1月16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 14,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,900,000 円
物件2 (建物)	金 9,010,000 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 地番 地目 地積	名古屋市西区稲生町一丁目 20番1 宅地 94.42平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市西区稲生町一丁目 20番地1 20番1 居宅 木造スレートぶき3階建 1階 39.74平方メートル 2階 41.40平方メートル 3階 41.40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「庄内通」駅 北東方 道路距離約1.1km (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 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 94.42㎡ 間口 約5.2m、奥行 約18.2m 形状 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年頃は農地または未利用地等、昭和57年及び平成15年頃は住宅等であった模様である。その後、平成18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	本件土地の北側にカーポートが、南側にデッキが設置されている。  本件土地上の物件2建物の南側にゴミ等が残置されていた。  本件土地の北西端付近の市道上には電柱が存しており、駐車の際には注意を要する。  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年の東海豪雨及び平成20年8月末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）平成18年12月20日新築 経過年数 約 19 年 経済的残存耐用年数 約 6 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 -
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+サービスルーム (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	<p>本件建物は新築後約19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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2、3階を中心に、壁のクロスにペットの尿などに起因すると思われる多数のシミが認められたほか、壁の角を中心に引っ掻き傷等も認められた。</li> <li>・主として2階LDKの壁のクロスに落書きが認められた。</li> <li>・主として3階洋室3、4の床のフローリングに損傷が認められた。</li> <li>・主として3階洋室2のドアやクローゼットの扉の下部に、化粧シートの剥がれが認められた。</li> </ul> <p>室内で犬・猫を飼育していた模様であるが詳細は不明である。</p> <p>本件建物は空き家の模様であり、設備等の不具合についての詳細は不明である。また、玄関ポーチ付近に存する物入は解錠できず、内部の確認ができなかった。</p> <p>本件建物と東側隣家（20番2土地上の建物）との間隔は非常に狭い。</p> <p>築年数から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。なお、詳細については専門家の調査が必要である。</p>

## 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	179,000	0.97	94.42	0.90	14,750,000

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-16

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 205,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 102.0/100 & \times 100/109 & \times 100/107 & = 179,000\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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

◇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 0.97 = 0.97

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	176,000	122.54	0.18	3,880,000

ウ 現価率：

$$\bullet \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}6\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}6\text{年} + \text{経過年数}19\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.18$$

## 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	14,750,000	0.50	法定地上権	7,380,000

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	14,750,000	-7,380,000	/	1.00	0.80	5,900,000
2	3,880,000	+7,380,000	0	1.00	0.80	9,010,000
一括価格 (合計)						14,910,000

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-16）

所 在：名古屋市西区香呑町2丁目54番  
価 格：205,000円／m<sup>2</sup>  
位 置：地下鉄鶴舞線「庄内通」駅の南東方道路距離約860m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：198m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南側幅員5.4m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：住宅、アパート、駐車場等が混在する住宅地域

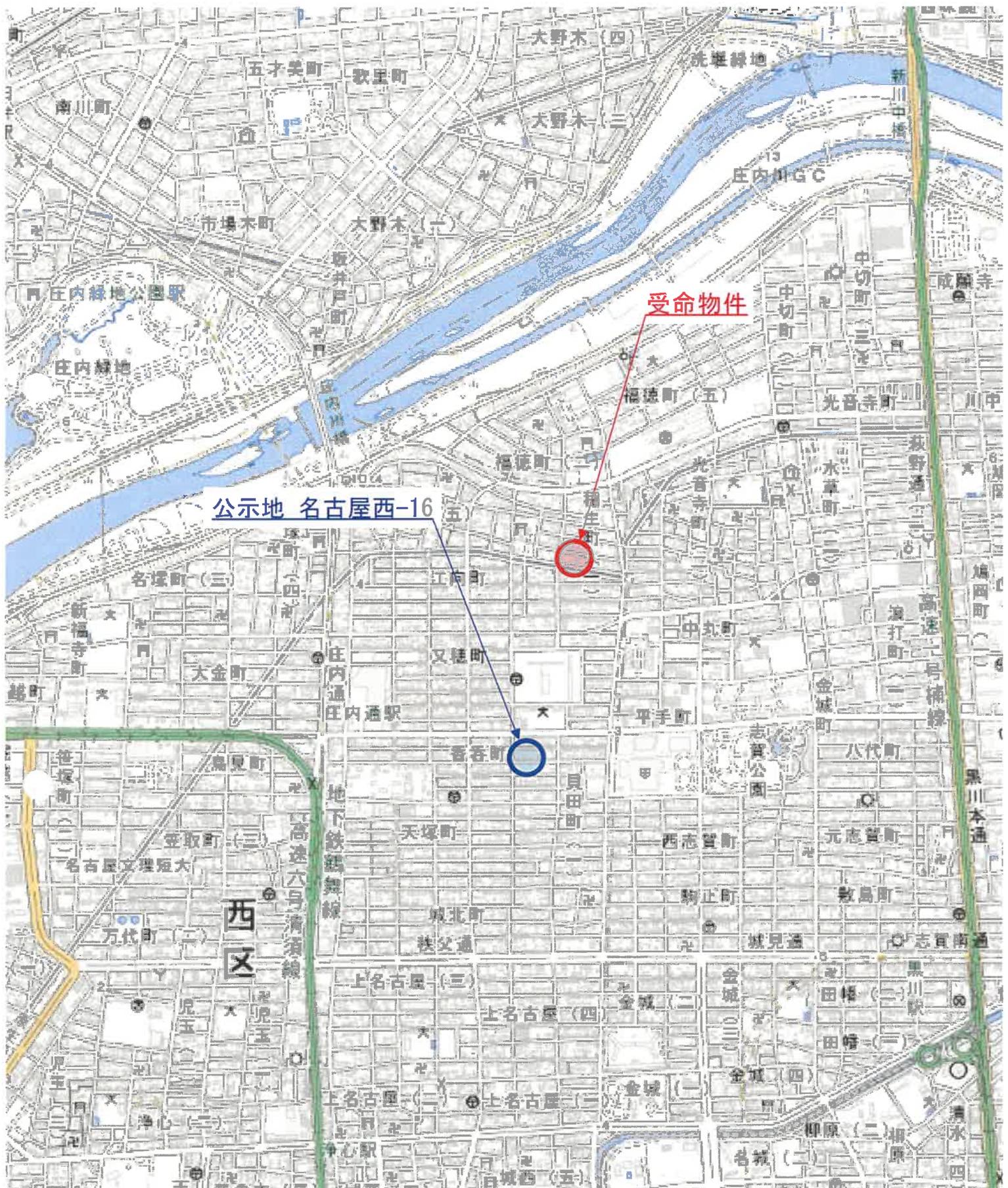
## 第7 附属資料

- 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

# 位置図

S=1/15000

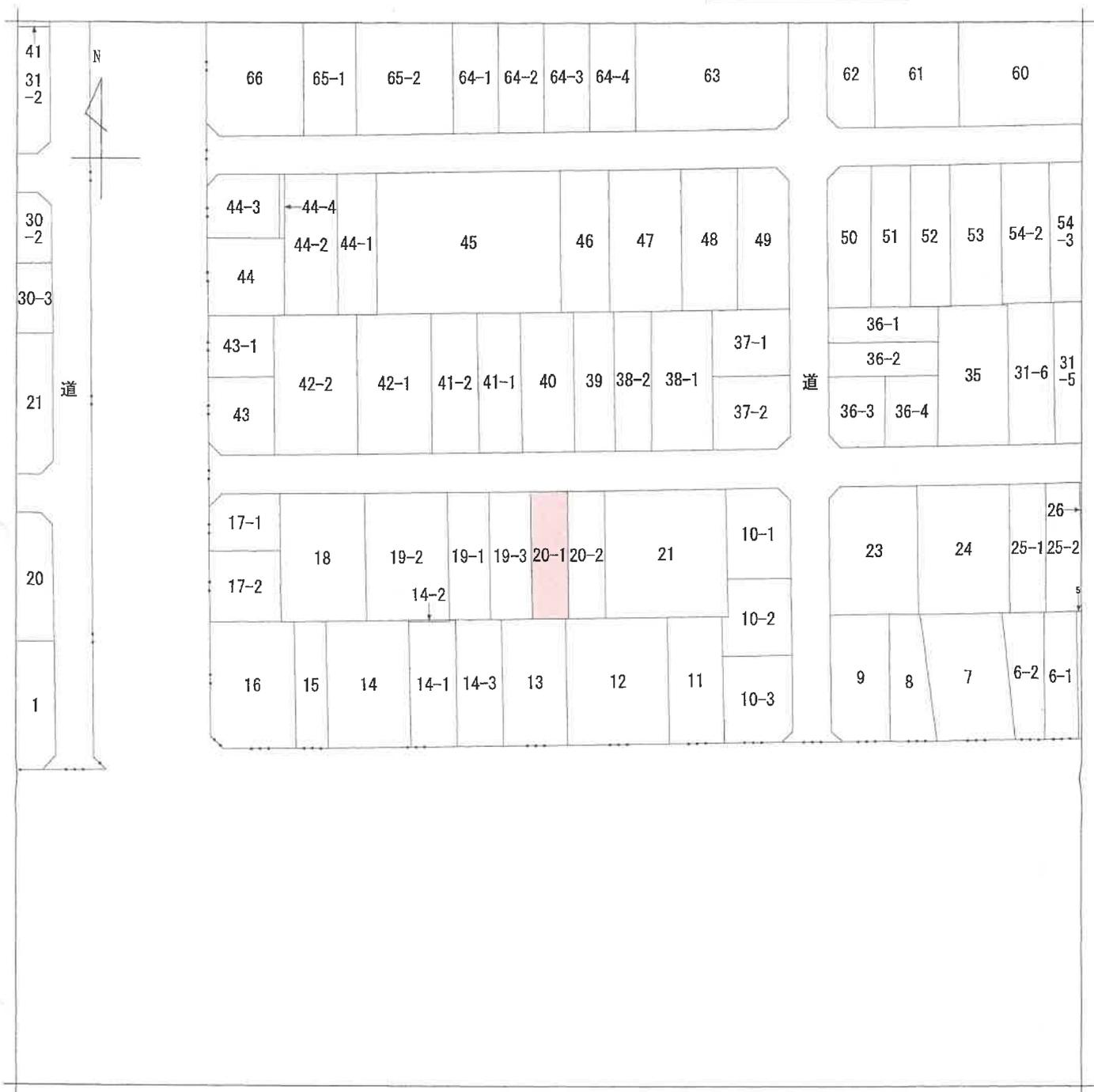


# 付近案内図

S=1/2000



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。

地番区域見出

稲生町一丁目

A 稲生町二丁目

請求部	所在	名古屋市西区稲生町一丁目			地番	20番1		
出力縮尺	1/600	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				備付年月日(原図)			補事項	

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12月2日  
名古屋法務局

請求番号：24-1  
(1/1)

登記官



登記年月日：平成18年6月5日

令和7年12月2日 名古屋法務局

登記簿

請求番号：24-2

800335

前Z0番 20番1・20番2

後・新  
名古屋市西区福生町一丁目

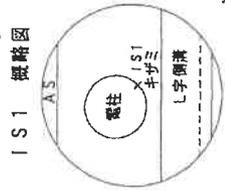
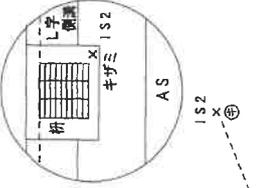
土地の所在

図

図

IS2 概略図

IS1 概略図



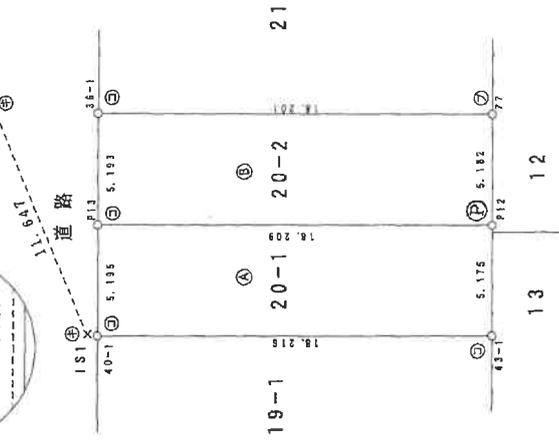
求 積 表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
20-1	P12	121.554	104.922	9.022	1097.562388
	P13	139.424	108.892	-1.100	-153.366400
	40-1	140.557	103.822	-9.022	-1288.705254
	43-1	122.774	99.870	1.100	135.051400
	合計面積				-188.857856
合計面積				94.4285390	
合計面積				94.42	
合計面積				28.56	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
20-2	P13	139.424	108.892	-9.038	-1280.174112
	P12	121.554	104.922	1.088	132.359552
	77	120.531	109.980	9.038	1089.359178
	36-1	138.292	113.960	-1.088	-150.461696
	合計面積				-188.857078
合計面積				94.4285390	
合計面積				94.42	
合計面積				28.56	

引 照 点 座 標 一 覧 表

点 名	X座標	Y座標
IS1 電柱にキザミ	140.992	104.010
IS2 柵にキザミ	143.113	115.462



境界線の種類	測 量 法
(キ)	キザミ
(フ)	コンクリート杭
(木)	プラスチック杭
(P)	プレート板

名古屋法務局  
不動産登記部  
18.6.5  
処理

(会員専用)

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成19年1月15日

令和7年12月2日 名古屋法務局

登記官

請求番号：24-3

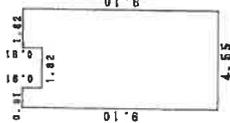
002422

建物各階平面図

家屋番号 20番1

建物の所在 名古屋市西区稲生町一丁目20番地1

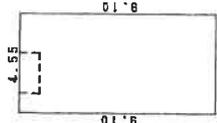
1階



求積表

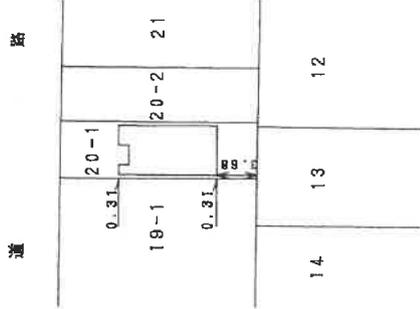
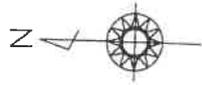
$$\begin{aligned}
 0.91 \times 0.91 &= 0.8281 \\
 1.82 \times 0.91 &= 1.6562 \\
 4.55 \times 8.18 &= 37.2645 \\
 \hline
 \text{合計} & 38.7488 \\
 \text{床面積} & 39.74 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

2階～3階  
(各階同型)



求積表

$$\begin{aligned}
 4.55 \times 9.10 &= 41.4050 \\
 \hline
 \text{合計} & 41.4050 \\
 \text{床面積} & 41.40 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



会員専用

作成者

日作成

縮尺

1/250

申請人

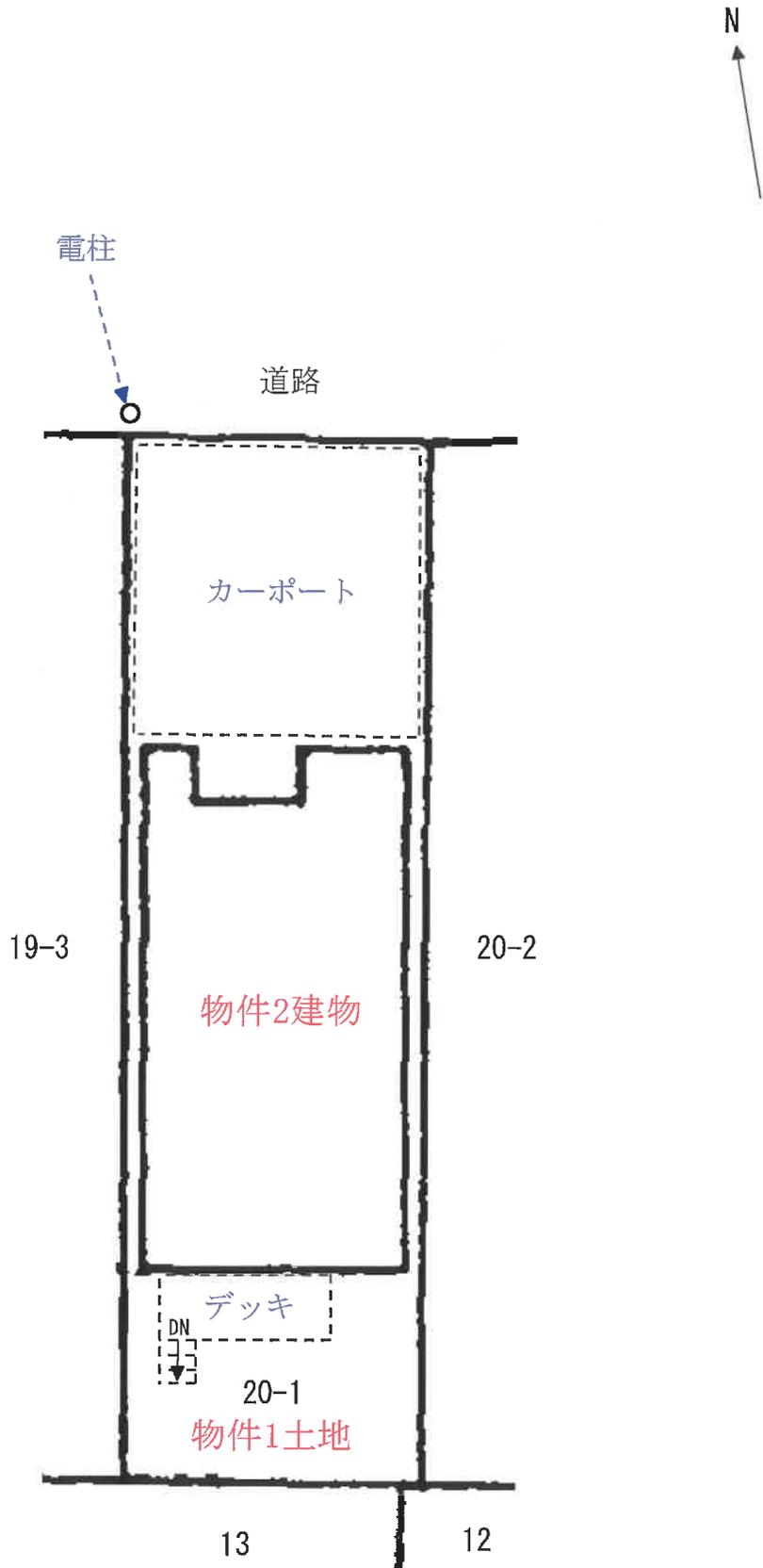
縮尺

1/500

A4判に縮小



# 土地建物配置図（概略）

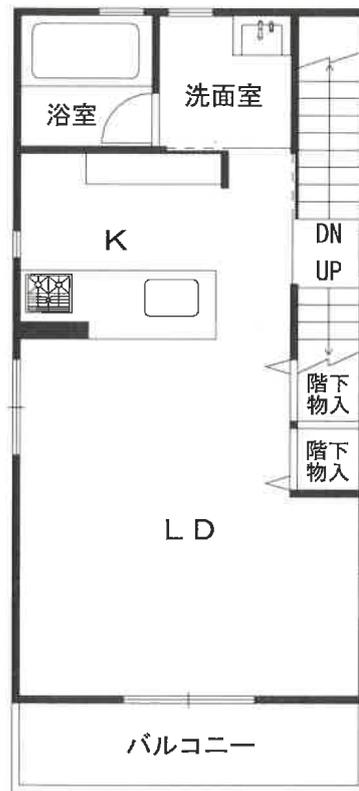


# 建物間取図 (概略)

N



1階



2階



3階

物件2建物

①



物件2建物

②

