

[注意事項]

物件1及び2は共有持分についての売却です。
買受人は、当該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 5月19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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 1日 午前10時00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 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 5月19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 名古屋市西区枇杷島五丁目
地 番 1015番
地 目 宅地
地 積 60.33平方メートル
持分38分の11

2 所 在 名古屋市西区枇杷島五丁目 1015番地
家屋 番号 1015番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 38.09平方メートル
2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 洗濯室
構 造 木造平家建(屋根不明)
床 面 積 約3.85平方メートル
持分38分の11



物 件 明 細 書

令和 8年 3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】

売却対象外の共有持分を有するB及び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

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該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。



令和 7 年(又)第 141 号

令和 7 年 11月 6 日受理

令和 7 年 11月 20 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 名古屋市西区枇杷島五丁目
地 番 1015番
地 目 宅地
地 積 60.33平方メートル

共有者 持分38分の11

2 所 在 名古屋市西区枇杷島五丁目 1015番地
家屋 番号 1015番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 38.09平方メートル
2階 33.12平方メートル

共有者 持分38分の11

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)	<p>1 私は、物件1、2土地建物(以下「本件物件」という。)及び未登記附属建物の所有(共有)者で、相共有者Bは私の母親です。</p> <p>2 物件2建物は1年半程前から空き家の状態で、誰も住んでおらず、誰にも貸していません。</p> <p>3 物件2建物では、市の上下水道と都市ガスを使用していました。同建物に太陽光発電システムは設置されていません。</p> <p>4 物件2建物の不具合としては、ベランダの下に水が漏れることくらいです。同建物内には特に不具合はありませんし、事件・事故が起きたこともありません。</p> <p>5 物件2建物1階和室1は、概ね北側に接する道路から丸見えだったので、同建物を購入後すぐに目隠しのために物件1土地の北東の駐車場部分に洗濯室(未登記附属建物)を建築しました。</p> <p>6 物件2建物と西側隣家がくっついている点については、物件2建物を購入した当初から、この状態であったようですが、特に問題になったことはなく、仲介した不動産業者からも何も説明はありませんでした。</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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1土地の接道状況は別紙配置図のとおりである、
- 2 物件1土地上に物件2建物及び未登記附属建物が建てられており、同土地にその余の敷地部分はほとんどなく、駐車・駐輪場所はない。
- 3 未登記附属建物については、物件2建物に隣接して建てられており、普段は洗濯室として使用されていたこと、その所有(共有)者は物件2建物と同一であると思われること等から、物件2建物の附属建物であると認めた。
- 4 物件2建物及び未登記附属建物の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況及び第三者が占有する徴表が認められないことから、2枚目に記載のとおり認定した。
- 5 物件2建物の状況については、同建物は築48年目の木造建物であるから、経年に相当する劣化が認められる。目立った劣化等は次のとおりである。
 - (1) 1階便所の壁タイルが割れている。
 - (2) 1階便所は異臭がする。
 - (3) 1階廊下の天井にシミがある。
 - (4) 1階廊下の床は歩くと沈み込む箇所がある。
 - (5) 2階和室押入れの襖が損傷している。
 - (6) 2階洋室及び和室の各引き戸取っ手付近が損傷している。
 - (7) 外壁塗装等に剥がれ及びベランダ西側屋根の亜鉛メッキ板が錆びている。
 - (8) 門扉が変形している。なお、同建物内は所謂「ゴミ屋敷」状態であり、多くの物が放置されているので、室内の床の状態は確認できない箇所が多い。
- 6 物件2建物2階和室には位牌、遺骨が供えられている。
- 7 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は存在しないが、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、現認した状況及び関係人の陳述から争いは生じていないと思われる。しかし、物件2建物と西側隣地(地番1014)上の建物は、1階部分は密接しており、間隔はほとんどなく、2階部分は接合している状態にある。なお、物件1土地を現地において概測したところ、その数値は概ね公簿上と一致した。
- 8 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

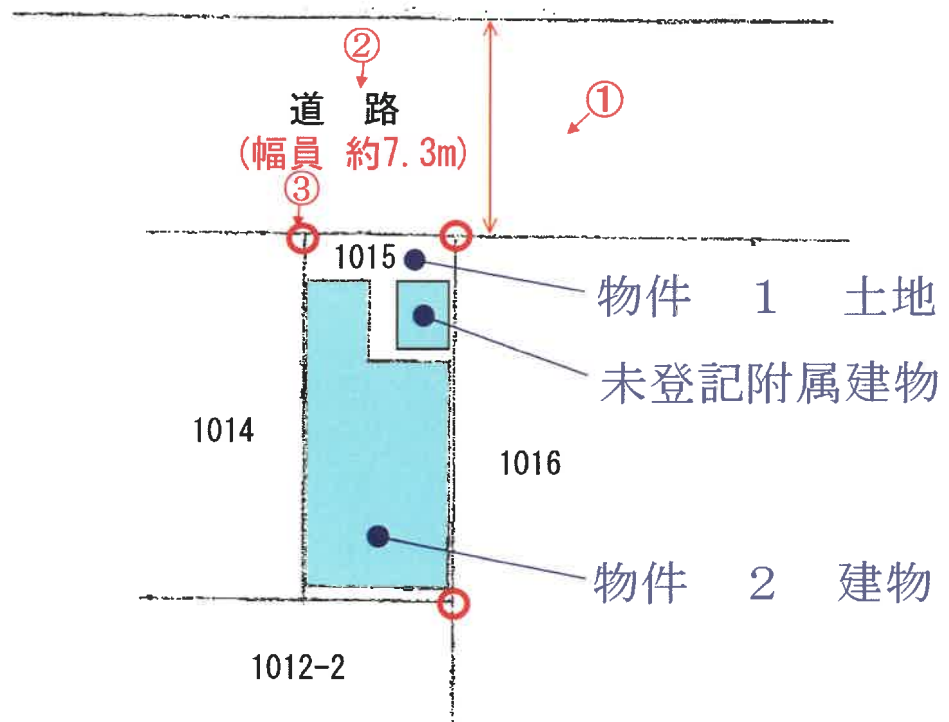
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月7日(金) 9:00-9:10 13:10-13:25	名古屋法務局 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 Aから事情聴取(電話)
7年11月10日(月) 17:00-17:15	目的物件所在地	目的物件確認、物件1土地調査、外観写真撮影
7年11月14日(金) 11:30-12:20	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 物件 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月14日 物件2建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、Aから借用した鍵で解錠し、同建物内に立ち入った。 未登記附属建物は無施錠だったので、立会人を立ち会わせて、同建物内に立ち入った。</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)

1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



※ ○は境界標を示す。

(6 枚目)

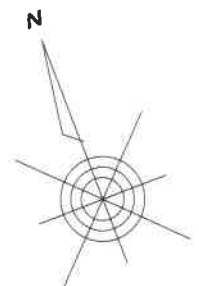
S=約1/250
令和7年(又)第141号
←○は写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)



物件2 建物1階

物件2 建物2階



(7 枚目)

S=1/100
令和7年(ヌ)第141号
←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件2建物



未登記附属建物

物件1土地

写真2

物件2建物

隣家(1014上の建物)



未登記附属建物

物件1土地

写真3

物件2建物

隣家(1014上の建物)



外壁塗装の剥がれ

物件2建物と隣家の状況

写真4

物件2建物

1階室内(和室1)



写真5

物件2建物

1階室内(DK)

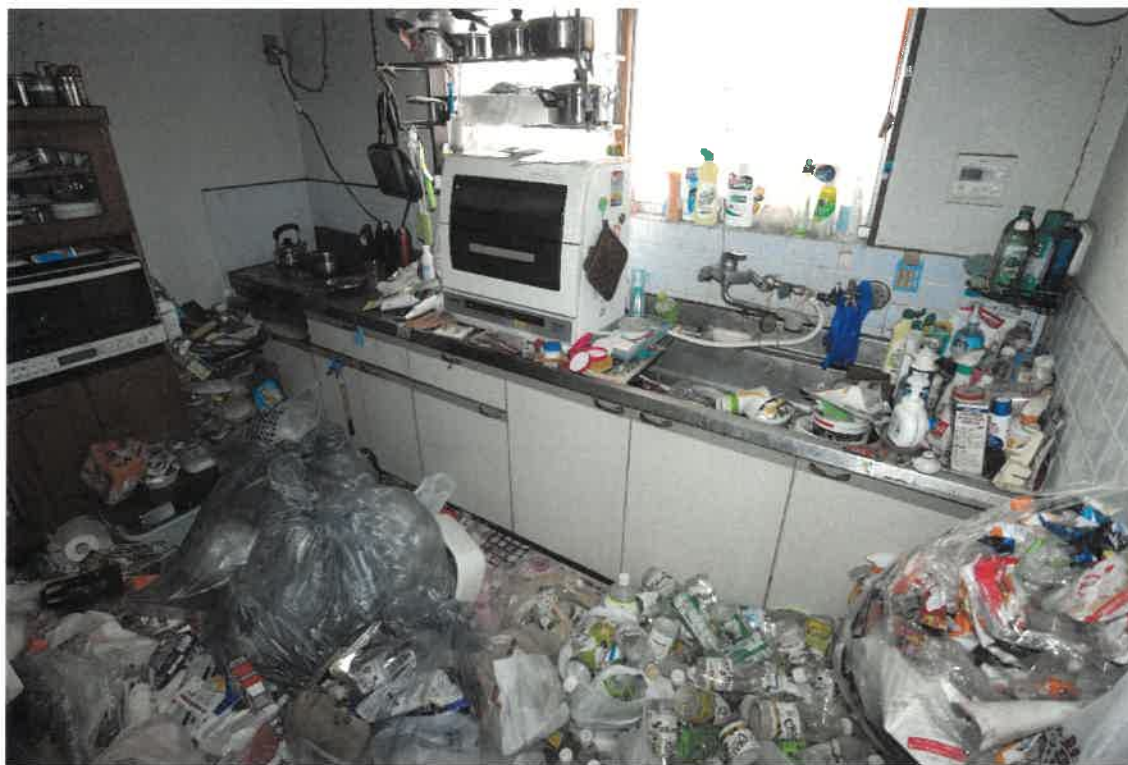


写真6

物件2建物

1階室内(浴室)



写真7

物件2建物

2階室内(和室2)



写真8

物件2建物

2階室内(洋室)



写真9

未登記附属建物室内



令和7年(又)第141号
令和7年11月10日受理
令和7年11月14日現地調査
令和7年12月25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

青 山 晃 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,280,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,090,000 円
物件2(建物)	金 190,000 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 地目 地積 共有持分	名古屋市西区枇杷島五丁目 1015番 宅地 60.33㎡ 持分38分の11	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	名古屋市西区枇杷島五丁目 1015番地 1015番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 38.09㎡ 2階 33.12㎡ 持分38分の11	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
2	未登記附属建物（木造平家建(屋根不明)、洗濯室、床面積約3.85㎡）が存する。		

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	名鉄名古屋本線「東枇杷島」駅の北東方 道路距離約1.1km 名古屋市営バス「琵琶里町」停留所の東方 道路距離約170m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパート、事務所併用住宅、駐車場等が混在する住宅地域	
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 その他規制	市街化区域 第1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
画地条件	地積 間口 形状	60.33㎡ 約5m、奥行 約12m 概ね長方形
接面道路の状況	北東側現況幅員約7.3m舗装市道(琵琶里町第1号線)に概ね等高に接面。 上記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件2の敷地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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	昭和34年、44年、55年頃の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は宅地等で、昭和53年11月本件建物の敷地となり現在に至ると推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はないが、汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 隣接不動産の状況は、東側に駐車場、西側に一般住宅、南側に一般住宅、北側道路を介して一般住宅、事務所併用住宅等である。 ○ 名古屋市公表の浸水実績図によると、平成20年8月末豪雨、平成25年9月集中豪雨の浸水区域に該当する。 ○ 名古屋市公表のハザードマップによると、洪水、内水氾濫、高潮において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53年11月10日新築 経過年数 約47年 経済的残存耐用年数 約0年
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング外 内壁 ビニールクロス貼外 天井 ビニールクロス貼、合板外 床 フローリング、畳外 設備 水道、ガス、下水 その他 -
床面積(現況)	登記事項証明書記載面積と同じく、1階38.09㎡、2階33.12㎡、合計71.21㎡である。 その他に未登記附属建物約3.85㎡が存する。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3DK (附属資料No.6 建物間取図(概略)のとおり)
品等	普通
保守管理の状態	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	<p>○ 経年や使用による相応の汚損が各所に見られる。生活用品が残置されていたため床の状態は不明。目に付いた劣化等は以下の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階便所の壁タイルが割れている。 ・ 1階便所から異臭がする。(異物が便器から排水されておらず、排水不良の可能性ある。) ・ 1階廊下の天井にしみが見られる。 ・ 2階和室・洋室の建具(引き戸)が損傷している。 ・ 2階ベランダ西側屋根の亜鉛メッキ鋼板が錆びている。 ・ 生活用品が床に積み上げられると共に、和室2には遺骨及び位牌が残置されている。 <p>○ 西側隣家との距離がほとんどない。現況は、1階では若干間隔が開いているが、2階部分は西側隣家と接しており、隣家外壁で手当てされている。</p> <p>○ 未登記附属建物(洗濯室)の品等、管理の状態は主である建物と同様である。</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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	153,000	0.90	60.33	0.90	11 / 38	2,160,000

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）

地価調査 西(県)-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 165,000 \text{ 円/㎡} & \times 101 / 100 & \times 100 / 105 & \times 100 / 104 & = & 153,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.05

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：間口狭小 0.95 × 規模小 0.95 = 0.90

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を10%と評価した。

オ 共有持分：登記数量による。

(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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有 持分 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	182,000	71.21	11 / 38	0.03	110,000
未登記 附属建 物	182,000	約3.85	11 / 38	0.03	10,000
合計	—	約75.06	—	—	120,000

エ 現価率：建物は経済的耐用年数が満了しているため、現状等を考慮し現価率を3%と判定した。

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	2,160,000	0.10	場所的利益	220,000

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%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格の判定

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	2,160,000	- 220,000	/	0.70	0.80	1,090,000
2	120,000	+ 220,000	0	0.70	0.80	190,000
一括価格 (合計)						1,280,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：居宅とその敷地における共有持分であり、一般市場において流通性が低く短期間での売却が困難であること、本件建物が西側隣家と接していること、生活用品等が残置されていること等を考慮した。

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

地価調査価格（西(県)-4)

所 在：名古屋市西区枇杷島5丁目1024番

住 居 表 示：「枇杷島5-10-29」

価 格：165,000円/㎡

位 置：名鉄名古屋本線「東枇杷島」駅の北東方 道路距離約1.1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：215㎡

供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水

接 面 街 路：南東 7.2m 市道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、高度地区、準防火地域
地域の概要：一般住宅、アパート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 土地建物配置図（概略）
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

付近案内図

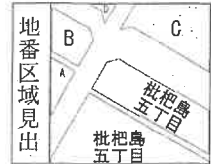


受命物件

S=1/2,500
名古屋都市計画基本図



(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。



- A 批杷島五丁目
- B 批杷島五丁目
- C 批杷島五丁目
- D 批杷島五丁目

請求部	所在	名古屋市西区批杷島五丁目			地番	1015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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和62年10月12日			備付年月日(原図)		補記事項			

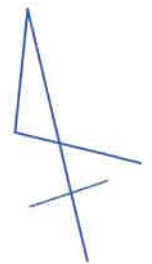
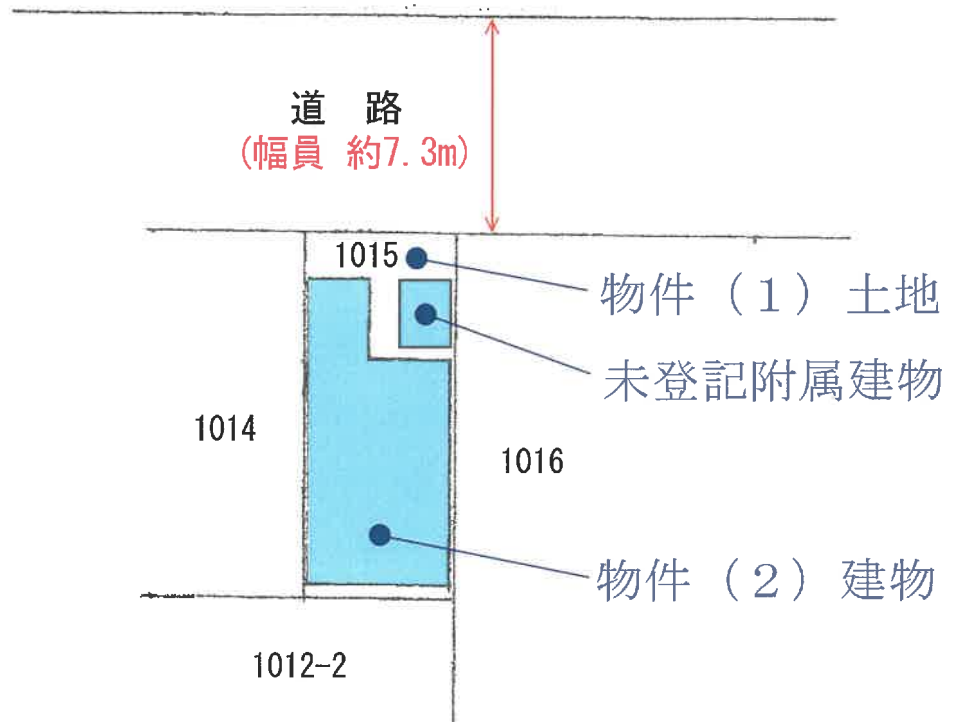
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局管轄)

令和7年9月26日
大阪法務局

土地建物配置図 (概略)

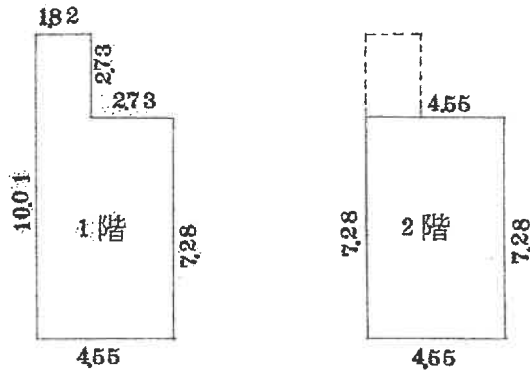
1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



S=約1/250

各階平面図写

各階平面図



床面積計算

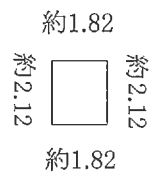
1階	$1.82 \times 2.73 = 4.9686$	
	$4.55 \times 7.28 = 33.1240$	
	計	38.0926
		床面積 38.09 m^2
2階	$4.55 \times 7.28 = 33.1240$	
		床面積 33.12 m^2

作成者

(昭和54年10月11日)

縮尺

1/250

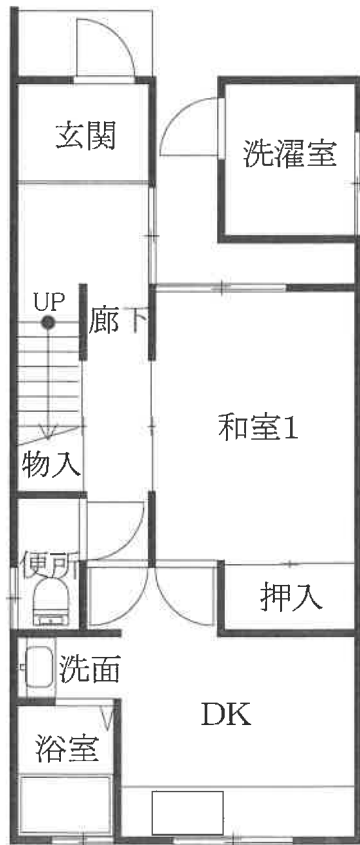


求積表

$$\frac{\text{約1.82} \times \text{約2.12}}{\text{床面積}} = \frac{\text{約3.8584}}{\text{約3.85m}^2}$$

未登記附属建物

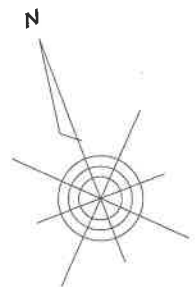
建物間取図 (概略)



1階



2階



S=1/100

現況写真

受命物件



受命物件

