

[注意事項]

本件は、物件番号1～3のみの売却です。

入札の際には、物件番号をお間違えのないようご  
注意ください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30日  
 名古屋地方裁判所民事第2部  
 裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19日 午前 9時50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 8月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5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 6月30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   | 名古屋市天白区野並四丁目        |
|   | 地 番   | 246番3               |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 172.09平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 名古屋市天白区野並四丁目        |
|   | 地 番   | 246番4               |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 84.83平方メートル         |
| 3 | 所 在   | 名古屋市天白区野並四丁目 246番地3 |
|   | 家屋 番号 | 246番3               |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建       |
|   | 床 面 積 | 1階 80.37平方メートル      |
|   |       | 2階 54.16平方メートル      |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月25日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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   | 名古屋市天白区野並四丁目        |
|   | 地 番   | 246番3               |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 172.09平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 名古屋市天白区野並四丁目        |
|   | 地 番   | 246番4               |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 84.83平方メートル         |
| 3 | 所 在   | 名古屋市天白区野並四丁目 246番地3 |
|   | 家屋 番号 | 246番3               |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建       |
|   | 床 面 積 | 1階 80.37平方メートル      |
|   |       | 2階 54.16平方メートル      |



令和 8 年(ケ)第 16 号

令和 8 年 3 月 24 日受理

令和 8 年 4 月 27 日提出

# 現況調査報告書

(物件 1 ~ 3 に ついて)

名古屋地方裁判所

執行官 成田 慎一

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 名古屋市天白区野並四丁目                     |
|   | 地 番   | 246番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 172.09平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 名古屋市天白区野並四丁目                     |
|   | 地 番   | 246番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 84.83平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 名古屋市天白区野並四丁目 246番地3              |
|   | 家屋 番号 | 246番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 80.37平方メートル<br>2階 54.16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
■ 債務者兼所有者	<p>物件3建物には、現在、私達夫婦が暮らしています。</p> <p>物件3建物は、流し台と食器棚は15年位前、浴槽は10年位前、2階トイレの便器は2年位前にそれぞれ替えています、ほかには改装等したことはありません。</p> <p>物件3建物でたばこを吸う人はいません。</p> <p>物件3建物に太陽光発電システムは設置していません。</p> <p>物件3建物に屋根裏収納はありません。</p> <p>物件3建物でペットは飼育していません。</p> <p>隣地との間で土地の境界に争いはありません。</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 物件1土地は、同3建物の敷地として使用されている。  
物件1土地南西側（簡易物置のある所）は、同3建物の建つ敷地部分と比べて2メートル程度低い位置にある。  
なお、北東側隣地（250番）の所有者も債務者兼所有者であり、同隣地との間には門扉が設けられ、行き来できるようになっている。
- 2 物件2土地は、南側にある公道に通じる通路として使用されている。  
なお、同土地（通路）は、南東側隣地（246-13）と隣接している（添付の写真③参照）。
- 3 物件3建物は、平成1年3月新築の軽量鉄骨造スレート葺2階建の居宅である。  
同建物は、外観は南西側擁壁にひび割れ箇所、スレートの屋根に退色（添付の写真②参照）、建物内は2階フロアの壁のコンセントカバーが外れている、リビングの壁に落書き（添付の写真⑧参照）があるのが目に付いたが、築年数を考慮すると、経年に比し特段の不具合までは見受けられず、その傷み・汚損の程度は、概ね経年相応の範囲内と思われた。  
なお、同建物の和室には仏壇がある。
- 4 物件1、2土地の形状については、同1土地南西角付近に存した杭、同2土地南西面北寄り角付近に存した杭、同北東角及び、同北西角付近に存した金属鋸の状況、設置されたブロック塀等の状況、隣地や道路との位置関係並びに概測の結果等から、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。
- 5 物件1、2土地にかかる法令上の制限や土壌汚染の有無の可能性等については、評価人の評価書参照
- 6 債務者兼所有者の陳述及び物件3建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 7 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目～4枚目のとおりである。

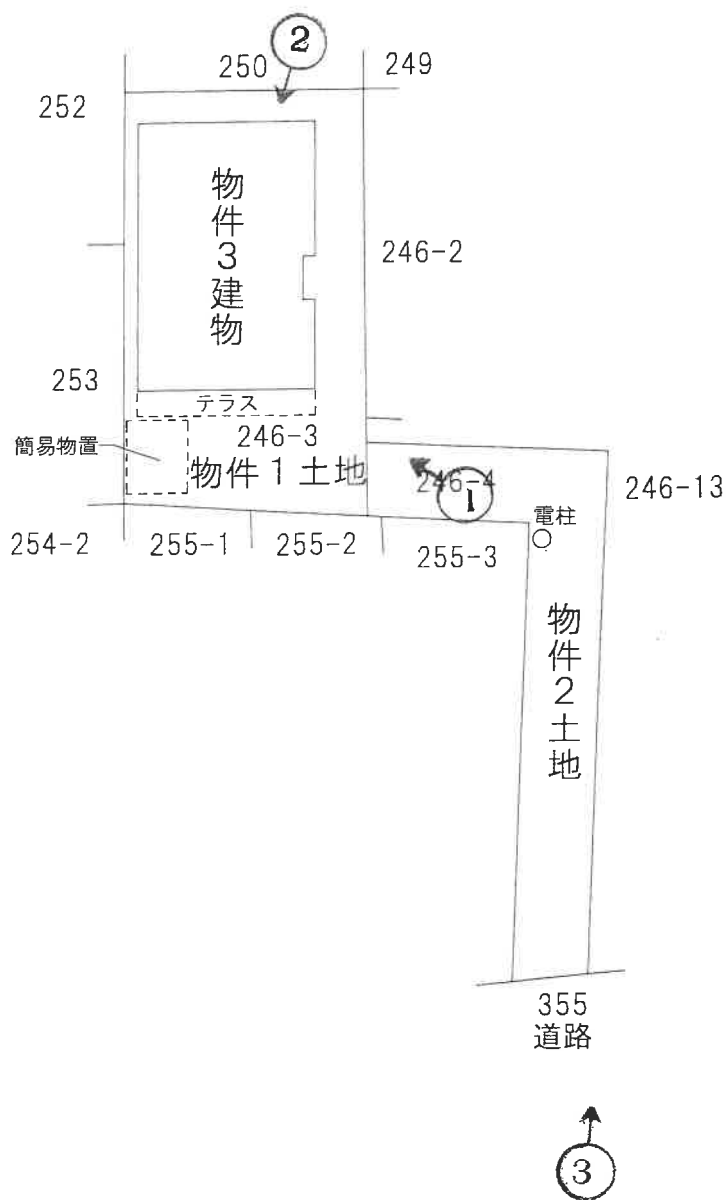
以上

(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
R8年3月25日(水) 14:20-14:35	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R8年3月27日(金) 12:55-13:15	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観), 全戸不在につき事務連絡 文書差し置き
R8年4月2日(木) 14:05-14:15	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
R8年4月9日(木) 14:45-15:20	物件所在地	物件1, 2土地及び同3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)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて, 解錠業者及び立会人を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 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）

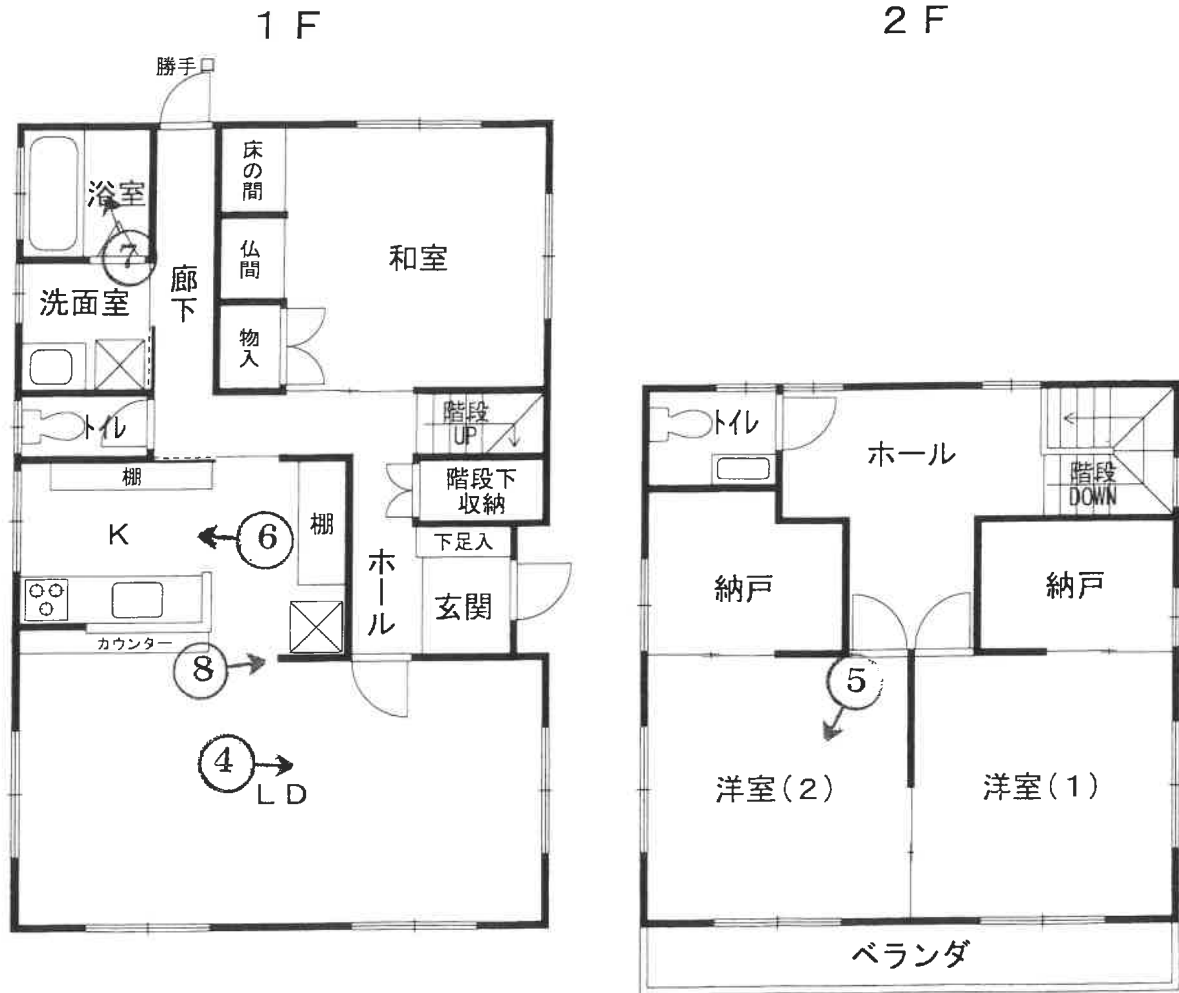


写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

建物間取図（概略）



物件 3 建物



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3建物

(南東より撮影)



②

同上

(北東より撮影)



( 9 枚目)

③

物件 2 土地

(南西より撮影)



物件 2 土地      隣地 ( 2 4 6 - 1 3 )  
リビング

④



( 10 枚目 )

⑤

洋室 ( 2 )



⑥

キッチン



( 1 1枚目 )

⑦

浴室



⑧

リビングの壁の落書きの状況



(12枚目)

令和 8年（ケ）第 16号  
物件1ないし3  
令和 8年 3月30日 受理  
令和 8年 4月 9日 現地調査  
令和 8年 5月11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 20,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6,090,000 円
物件2(土地)	金 3,000,000 円
物件3(建物)	金 11,670,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	名古屋市天白区野並四丁目 246番3 宅地 172.09㎡	同左
2	所在地 地目 地積	名古屋市天白区野並四丁目 246番4 宅地 84.83㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市天白区野並四丁目 246番地3 246番3 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 80.37㎡ 2階 54.16㎡	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1，2）

位置・交通	地下鉄桜通線「野並」駅 北東方 道路距離約400m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅，共同住宅，事業所等が混在する住宅地域である。当該地域においては，昭和49年に土地区画整理法による換地処分がなされている。	
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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 20m高度地区，緑化地域，都市機能誘導区域内，居住誘導区域内，宅地造成等工事規制区域，愛知県建築基準条例第8条（かけ条例）
画地条件	地積 256.92㎡ 間口 約3m 奥行 約36m 形状 袋地（旗竿地）	
接面道路の状況	南西側で幅員約6.5m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3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	
土壤汚染の可能性の調査	<p>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。</p> <p>目的土地の利用状況について，過去の住宅地図，都市計画基本図等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお，土壤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。</p> <p>昭和30年代前半の頃は山林等であった模様である。その後，土地区画整理による街区整備が進められた。昭和40年代の頃は事業所，工場等の敷地，昭和50年代以降，物件3建物が建築されるまでは概ね未利用の状態であった模様である。</p>	
特記事項	<p>※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>※2 物件1土地は総じて西側隣接土地より高く，物件1土地北西端あたりの高低差は約2mである。物件1土地側に擁壁が築造してあり，当該擁壁の築造経緯を名古屋市開発指導課にて調査したが把握できなかった。</p>	

<p>特記事項</p>	<p>※3 物件1土地内には高低差があり、当該土地南西部（簡易物置がある辺り）は物件3建物の建築地盤面より約2m低い。（附属資料6「土地建物配置図（概略）」参照）</p> <p>※4 目的土地は、路地状部分のみによって道路に接面する袋地（旗竿地）である。路地状部分の長さは約28m、幅は約3mであり、愛知県建築基準条例第6条、第7条（路地状部分の長さ及び幅の制限）に留意する必要がある。</p> <p>※5 物件1土地の南西部に簡易物置がある。 物件2土地の北寄りに電柱が建植されている。 （附属資料6「土地建物配置図（概略）」参照）</p> <p>※6 名古屋市備付けの内水氾濫ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域（0.3m未満）に該当する。</p>
-------------	---

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 1年 3月 6日新築 経過年数 約37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 軽量鉄骨造 屋根 スレート 外壁 リシン吹付 内壁 クロス等 天井 クロス等 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 3LDK＋納戸 （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	普通
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 関係人の陳述によると，システムキッチン，浴槽，2階トイレ便器を交換しているとのことである。  ※2 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, 2)

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	181,000	0.71	172.09	0.90	19,900,000
2	181,000	0.71	84.83	0.90	9,810,000
合計			256.92		29,710,000

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 天白-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 188,000 \text{ 円/㎡} & \times 102.8/100 & \times 100/107 & \times 100/100 & = & 181,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.07

◇地域格差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：袋地(旗竿地)  $0.75 \times$  高低差  $0.95 = 0.71$

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。

#### (2) 建物価格(物件3)

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
3	200,000	134.53	0.03	810,000

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。

## 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	19,900,000	0.55	法定地上権	10,950,000
2	9,810,000	0.55	法定地上権	5,400,000
合 計				16,350,000

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。

### (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	19,900,000	-10,950,000		0.85	0.8	6,090,000
2	9,810,000	-5,400,000		0.85	0.8	3,000,000
3	810,000	+16,350,000	0	0.85	0.8	11,670,000
一括価格 (合計)						20,760,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：築古建物の存在，擁壁の築造経緯が不明であ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

### 基準地価格（天白－2）

所 在：名古屋市天白区野並4丁目138番  
価 格：188,000円/m<sup>2</sup>  
位 置：地下鉄桜通線「野並」駅の北東方道路距離約570m  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：312m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道・下水・ガス  
接 面 街 路：南東側8m市道に接面  
用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%，容積率200%)  
準防火地域  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中にアパート、空地等が見られる高台の住宅地域

## 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







(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	名古屋市天白区野並四丁目		地番	246番3	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和49年11月15日	補記事項
						種類 土地区画整理所在図

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12月16日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

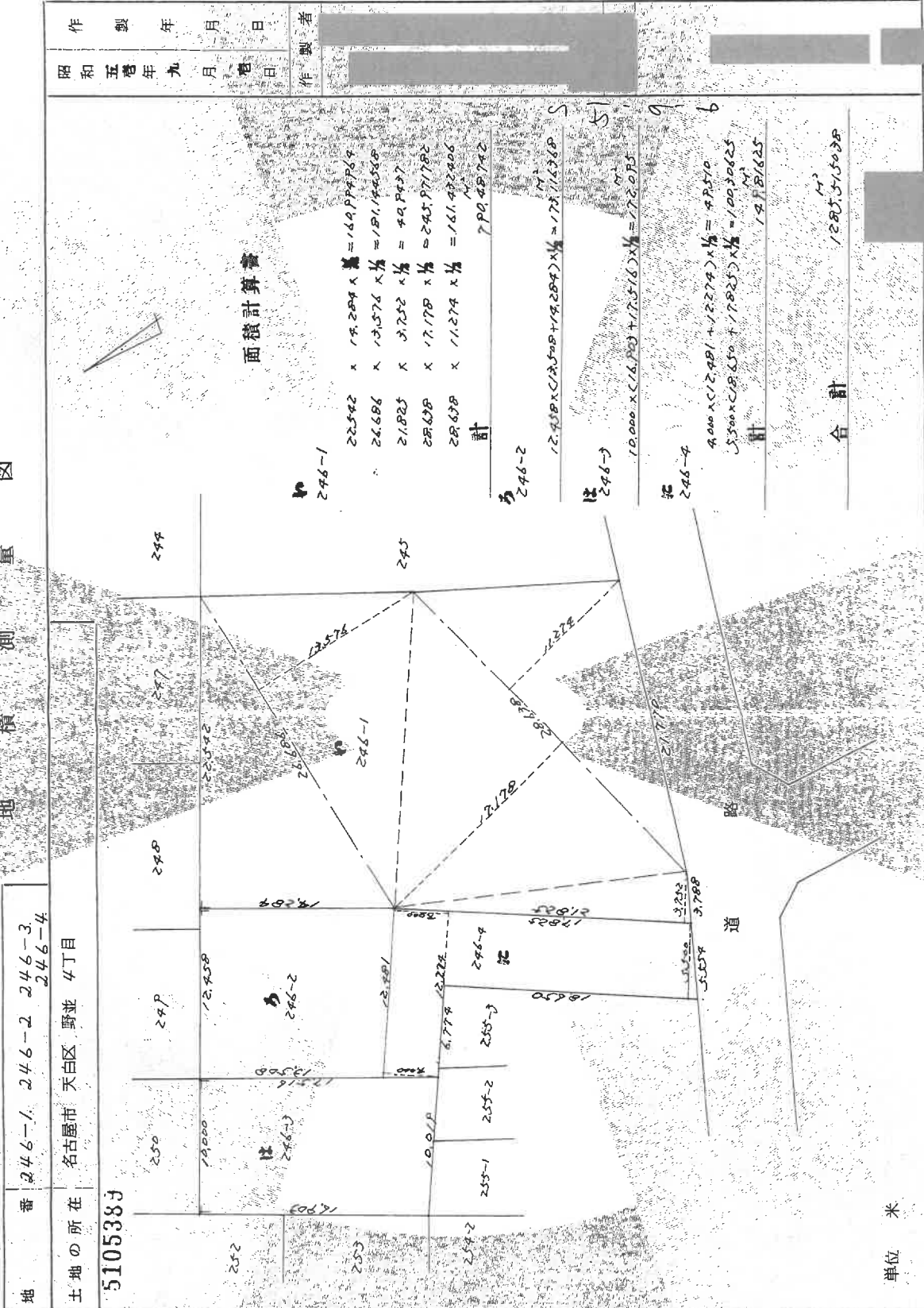
請求番号: 22-1

(1/1)

登記年月日：昭和51年9月6日

新246 後 勘 246-1 246-2 246-3 246-4

地積測量図



単位 米

縮尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

会員専用

作製年月日 昭和五十年九月 日

作製者

面積計算書

令和7年12月16日 横浜地方支務局神奈川出張所 登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：平成17年1月17日

246-9  
246-7  
246-6  
246-5  
246-4  
246-3  
246-2  
246-1  
255-3  
255-2

地積測量図

地番 246-4.246-13.  
土地の所在 名古屋市 天白区 野並四丁目

5105391

地積計算書

246-4  $3.00 \times (18.650 + 18.201) \times \frac{1}{2} = 55.2765$

$3.00 \times (9.774 + 9.929) \times \frac{1}{2} = 29.5545$

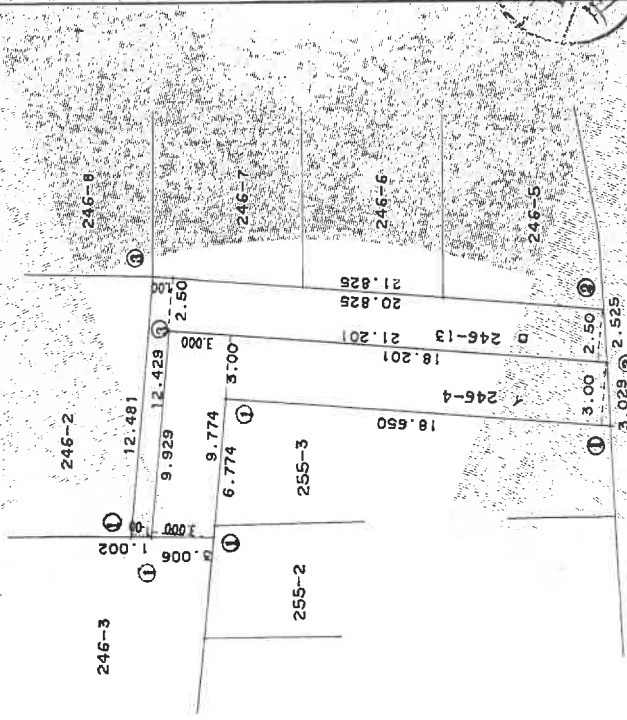
計 84.831 m<sup>2</sup>

246-13  $2.50 \times (21.201 + 20.825) \times \frac{1}{2} = 52.5325$

$1.00 \times (12.429 + 12.481) \times \frac{1}{2} = 12.455$

計 64.9875 m<sup>2</sup>

合計 149.8185 m<sup>2</sup>



- ① アラスカワタシ
- ② コンクリート敷
- ③ 金庫

申請人 [Redacted]  
縮尺 1/250  
単位メートル

和64年1月16日(作製)

作製者 [Redacted]  
(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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 作成)  
令和7年12月16日 横浜地方法務局神奈川出張所 登記官

A 4 判に縮小



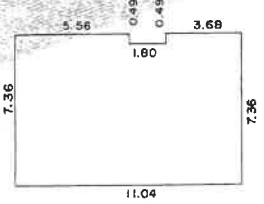
建築物図面

家屋番号 246番3  
 建築物の所在 名古屋市天白区野並四丁目246番地3

各階平面図

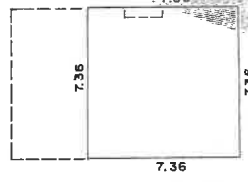
5227764

1階平面図

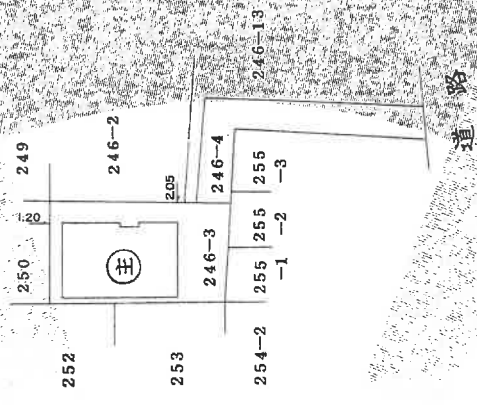


\*床面積\*  
 $11.04 \times 7.36 = 81.2544$   
 $1.80 \times 0.49 = 0.8820$   
 計 80.3724  
 80.37㎡

2階平面図



\*床面積\*  
 $7.36 \times 7.36 = 54.1696$   
 計 54.1696  
 54.16㎡



単位 メートル

H/E 3.7

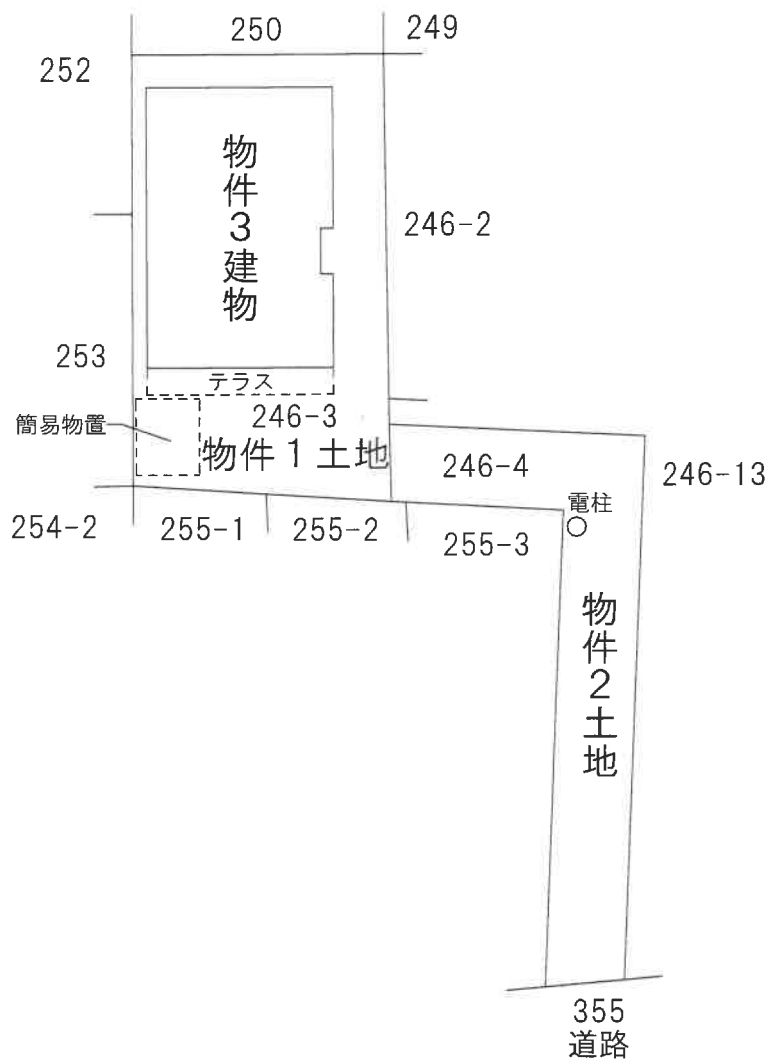
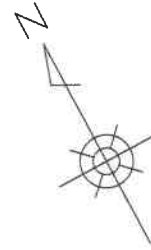
申請人	縮尺 1/500
作製者	縮尺 1/250
元 年 3 月 6 日(作製)	

(全員専用)

登記年月日：平成1年3月7日

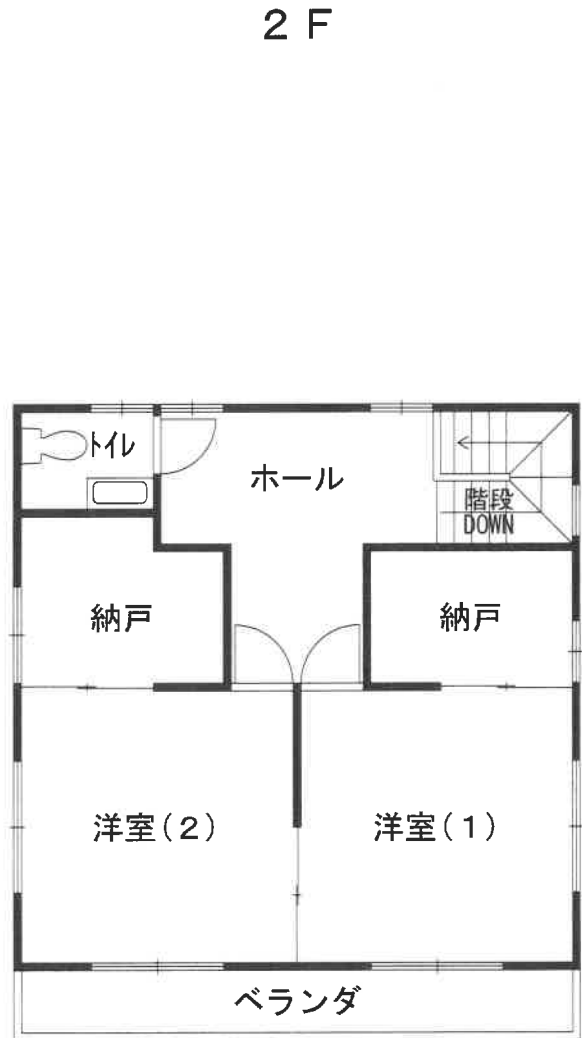
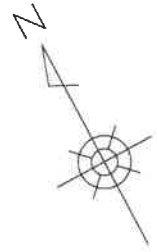
これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
 (名古屋法務局名義出張所管轄)  
 令和7年12月16日 横浜地方法務局神奈川出張所 登記官

# 土地建物配置図（概略）



# 建物間取図（概略）

## 物件3建物





NO. 1

物件 3 建物

---

---

---



NO. 2

物件 3 建物

---

---

---