

[注意事項]

本件は、物件番号4、5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

- 4 所 在 名古屋市天白区野並四丁目
地 番 250番
地 目 宅地
地 積 210.00平方メートル
- 5 所 在 名古屋市天白区野並四丁目 250番地
家屋 番号 250番
種 類 診療所・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 107.19平方メートル
2階 125.33平方メートル
3階 9.87平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約128.19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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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。



11

物 件 目 録

- 4 所 在 名古屋市天白区野並四丁目
地 番 250番
地 目 宅地
地 積 210.00平方メートル
- 5 所 在 名古屋市天白区野並四丁目 250番地
家屋 番号 250番
種 類 診療所・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 107.19平方メートル
2階 125.33平方メートル
3階 9.87平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約128.19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 4, 5 に ついて)

名古屋地方裁判所

執行官 成田 慎一

物件目録

- | | | | | | |
|---|----|----|--------------------|--------------|--|
| 4 | 所 | 在 | 名古屋市天白区野並四丁目 | | |
| | 地 | 番 | 250番 | | |
| | 地 | 目 | 宅地 | | |
| | 地 | 積 | 210.00平方メートル | | |
| 5 | 所 | 在 | 名古屋市天白区野並四丁目 250番地 | | |
| | 家屋 | 番号 | 250番 | | |
| | 種 | 類 | 診療所・居宅 | | |
| | 構 | 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 | | |
| | 床 | 面積 | 1階 | 107.19平方メートル | |
| | | | 2階 | 125.33平方メートル | |
| | | | 3階 | 9.87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
<p>■ 債務者兼所有者</p>	<p>物件5建物は、1階は主に歯科医院として使っています。2階は、居宅ですが、今は物置として使っています。</p> <p>物件5建物1階北西側は、昭和63年ころまで駐車場だった所を増築して待合室にしています。その際には、1階の診察室等も改装しています。外壁については、定期的に塗装しています。それ以外には特に物件5建物に改装はしていません。</p> <p>物件5建物には、大分前は祖父や父母も暮らしていました。今はたばこを吸う人はいませんが、父は以前たばこを吸っていました。</p> <p>物件5建物では、父母が暮らしていた30年位前には小型犬や猫を飼育していましたが、今はペットは飼育していません。2階の納戸は、当時、ペットのための部屋として使っていました。</p> <p>1階にあるレントゲン室の機器・CT・治療用椅子等は全て私個人の物です。レントゲン室の機器については、リース品でしたが、支払いが終わっているので、私の所有ということになります。</p> <p>物件5建物が競売された場合、中にある医療機器等については、譲る等できる物はそうしますが、処分できない物は残ると思います。</p> <p>物件5建物の電源は、通常のものと同プレッサーを用いたものとの両用です。</p> <p>診察室の天井に埋め込んでいるエアコンは故障して使えないので、壁にエアコンを付けています。</p> <p>屋上の屋根の劣化が原因だと思いますが、物件5建物の2階は酷い雨漏りがしていました。そのため、アルミ材を屋根に貼ったらしばらくはよかったです。その後また雨漏りがするようになったので、本来なら屋根の防水処理をすべきでしたが、それだと費用が300万円位掛かるので、代わりに150万円掛けて屋根の上に屋根材（鋼板と思われる物）を貼って処置しています。</p> <p>屋根材を貼ったことで、ここ10年位は雨漏りはしなくなりました。</p> <p>屋根の水は、南西側から北東側に掛けて流れているようですが、雨漏りの原因がはっきり分からなかったため、2階の部屋の天井に穴を開けて検査しており、その穴が今も所々残っています。</p> <p>休憩室の天井付近から水漏れしたことがあり、それは、水道管の老朽化によるものと思われると思いますが、水漏れの具体的な箇所は分かりません。</p> <p>隣地との間で土地の境界に争いはありません。</p> <p>この付近で冠水したことはありません。</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4土地は、同5建物の敷地として使用されている。同4土地は、北東側を道路に面している。
なお、南西側隣地(246番3)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5建物は、昭和48年8月新築の鉄筋コンクリート造陸屋根3階建の診療所・居宅である(1階は主に診療所、2階は居宅(現状物置)、3階は屋上に至る塔屋)が、1階の待合室部分は昭和63年ころ未登記増築されている(約21平方メートル)。
物件5建物には、外構(レンガの壁)に破損箇所、外壁に一部ひび割れ箇所、1階は、診察室等目に付く所は別として、それ以外の部分には老朽化による傷みや汚損が散見されたほか、2階は、リビングの床に乗ると一部沈む箇所、洗面室から北東側の部屋や廊下の天井及び壁には広い範囲で雨漏りが原因と思われる著しい損傷が見受けられた(添付の写真⑨⑩参照)。そのほか、リビングの北東側にあったと思われるキッチン関連品(流し台等)は取り外されていて、壁や天井がむき出しになっていた(添付の写真⑧参照)。
- 3 物件4土地には北西角付近に杭があったほかは、一見して杭や鉄は確認できなかったが、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4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
- 5 債務者兼所有者の陳述及び物件5建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が診療所・居宅として使用し、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。

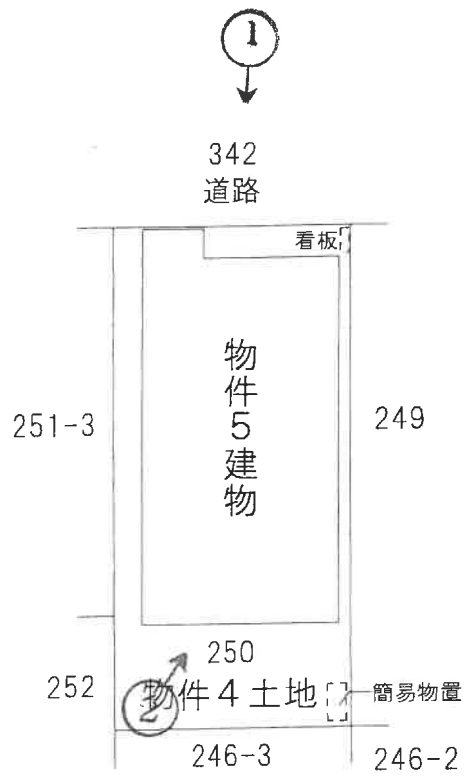
以上

(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
R8年3月25日 (水) 14:20-14:35	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R8年3月27日 (金) 12:45-12:55	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観)
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) 13:00-14:45	物件所在地	物件4土地及び同5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
<p>(特記事項)</p> <p><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。</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>		

(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）



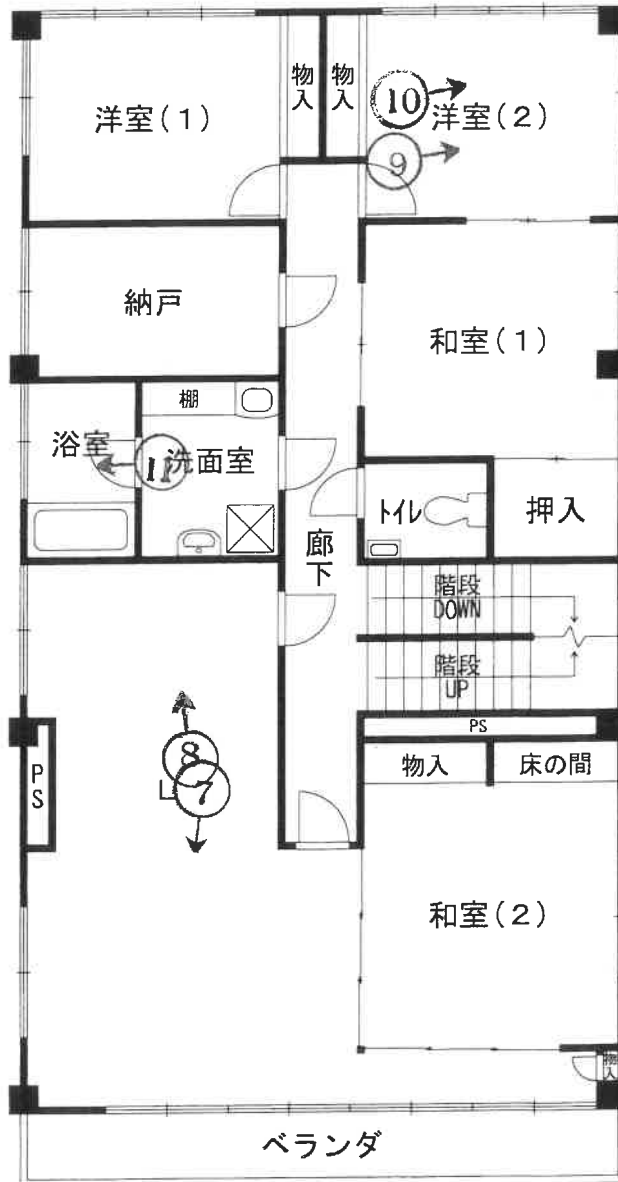
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）



物件 5 建物

2 F

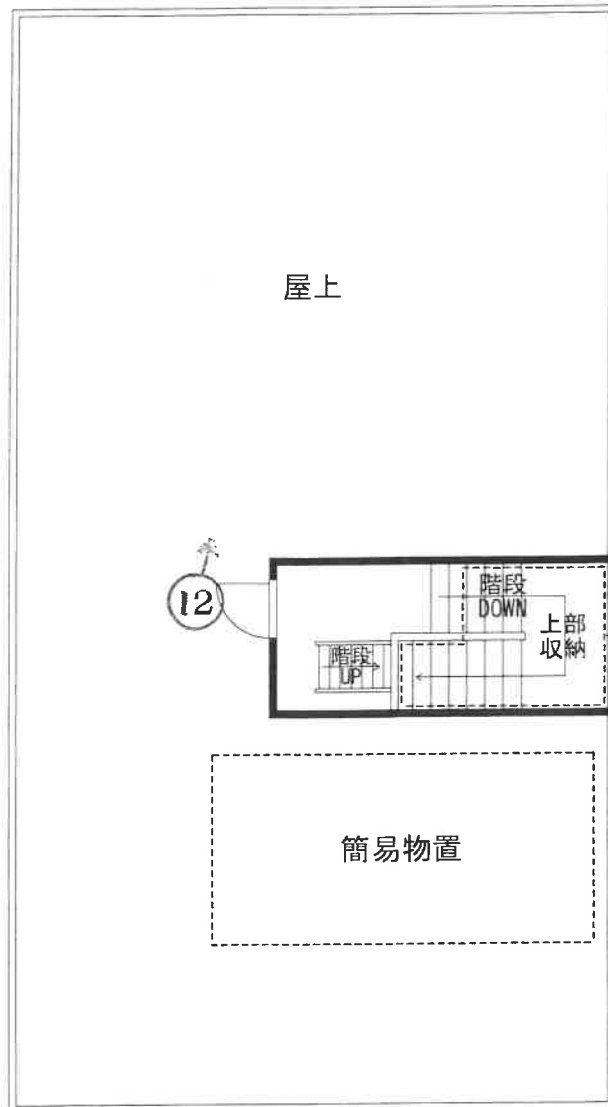


建物間取図（概略）



物件 5 建物

3 F



①

物件4土地及び同5建物

(北東より撮影)



②

物件5建物

(南西より撮影)



(10枚目)

③

待合室（未登記増築部分）



④

診察室



⑤

レントゲン室



⑥

事務室



(12枚目)

⑦

リビング



⑧

リビング（元キッチン）



(13枚目)

⑨

洋室（２）



⑩

洋室（２）の天井の状況



（14枚目）

⑪

浴室



⑫

屋上の状況



令和 8年（ケ）第 16号
物件4, 5
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 23,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件4(土地)	金 9,850,000 円
物件5(建物)	金 13,160,000 円

- 1 一括価格は、物件4、5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4	所在地 地番 地目 地積	名古屋市天白区野並四丁目 250番 宅地 210.00㎡	同左
5	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 250番地 250番 診療所・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 107.19㎡ 2階 125.33㎡ 3階 9.87㎡	特記事項記載 のとおり
番号	特記事項		
5	登記と以下の点が異なる。 床面積 1階 約128.19㎡（約21㎡の未登記の増築がある。）		

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4）

位置・交通	地下鉄桜通線「野並」駅 北東方 道路距離約450m (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(がけ条例)
画地条件	地積 210.00m ² 間口 約10m 奥行 約21m 形状 長方形地	
接面道路の状況	北東側で幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に路面と概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件5建物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 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年代中頃までは未利用の状態、昭和48年に物件5建物が建築された。</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4土地は総じて西側隣接土地より高く、物件4土地南西端あたりの高低差は約2mである。物件4土地側に擁壁が築造しており、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>	

特記事項	<p>※3 物件4土地の北東部に看板が設置されている。 物件4土地の南東部に簡易物置がある。 (附属資料5「土地建物配置図(概略)」参照)</p> <p>※4 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5）

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48年 8月 8日新築 経過年数 約53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 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 吹付タイル 内壁 クロス，化粧合板，砂壁等 天井 化粧石膏ボード，クロス，化粧合板等 床 塩ビシート，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 診療所・居宅 間取り 附属資料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>※1 2階の天井，内壁の広い範囲に，雨漏りが原因と思われる著しい損傷が見受けられる。</p> <p>※2 2階リビングにあったと思われるキッチン流し台等の設備は撤去されている。</p> <p>※3 関係人の陳述によると，1階診察室等にある医療機器などが残置される可能性があるとのことである。</p> <p>※4 差し掛けがある。 屋上に簡易物置がある。 (附属資料6「建物間取図（概略）」参照)</p> <p>※5 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。</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4)

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
4	181,000	1.00	210.00	0.90	34,210,000

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：個別的要因なし。

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5)

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
5	220,000	約263.39	0.03	1,740,000

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
4	34,210,000	0.55	法定地上権	18,820,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times$ $エ \times オ$
4	34,210,000	-18,820,000	/	0.8	0.8	9,850,000
5	1,740,000	+18,820,000	0	0.8	0.8	13,160,000
一括価格 (合計)						23,010,000

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/m²
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：312m²
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

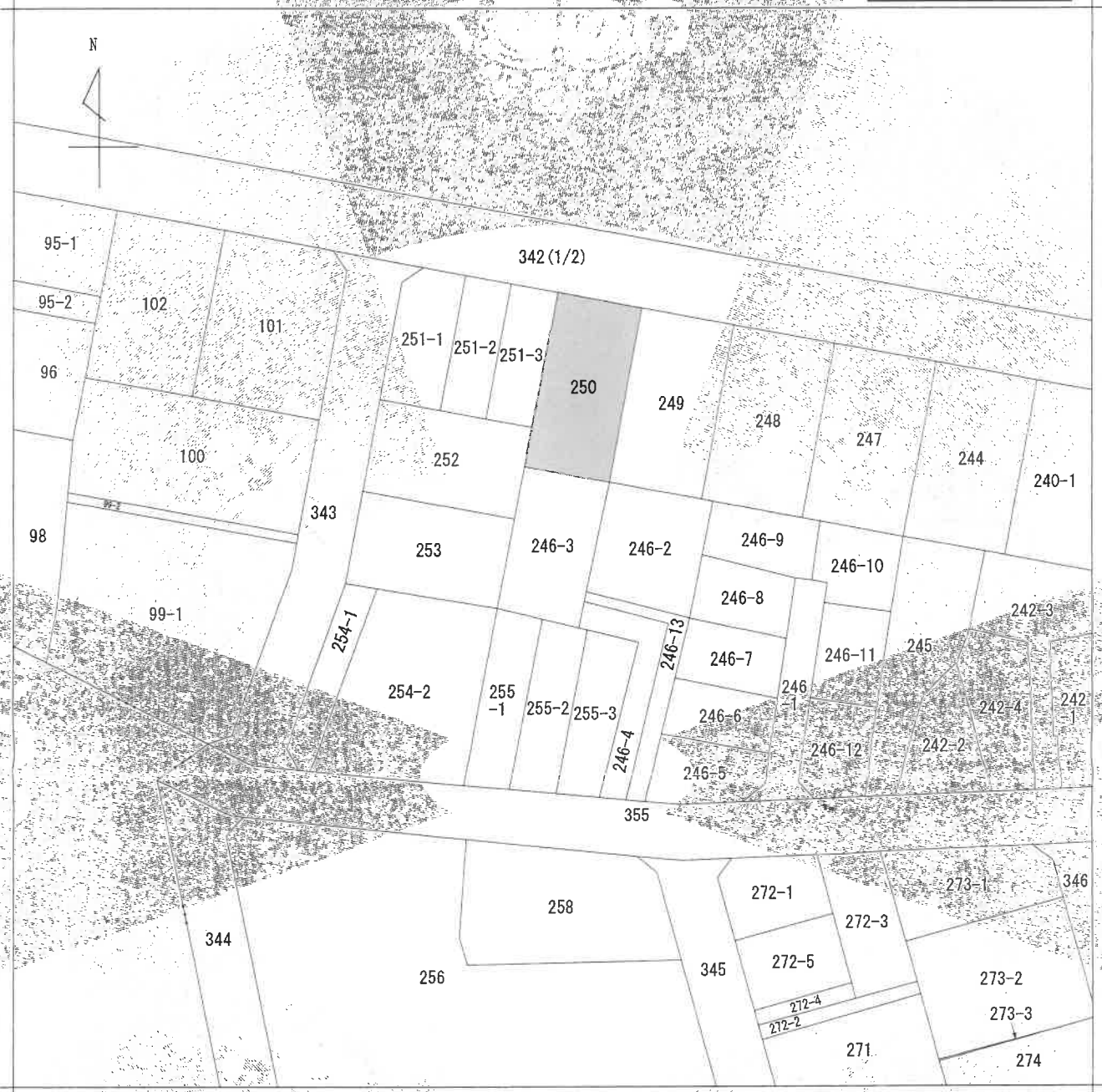
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上



図面名	付近案内図
縮尺	1/2,500



(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	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和49年11月15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

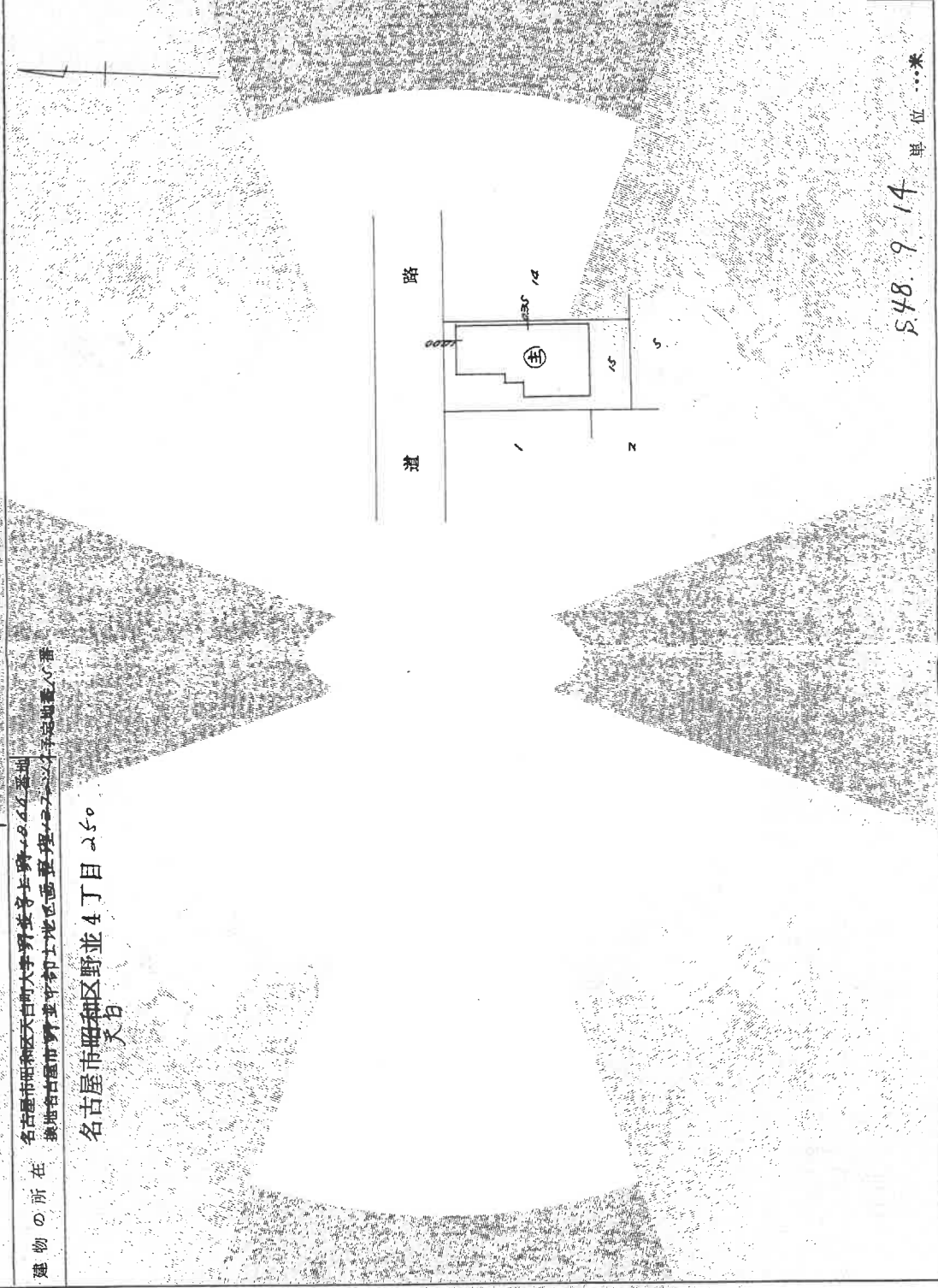
請求番号：22-1

(1/1)

A4判に縮小

製作年月日 昭和四十八年九月拾日
製作者
申請人

建築物図面



548.9.14 単位...米

5227776

家屋番号 250
1066
建築物の所在 名古屋市昭和区大台町大字野並子土野1844番地
名古屋市昭和区大台町大字野並子土野1844番地
名古屋市昭和区野並4丁目250
天目

縮尺 1/500 注. 93

登記年月日：昭和48年9月14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。
(名古屋法務局各支出張所管轄)

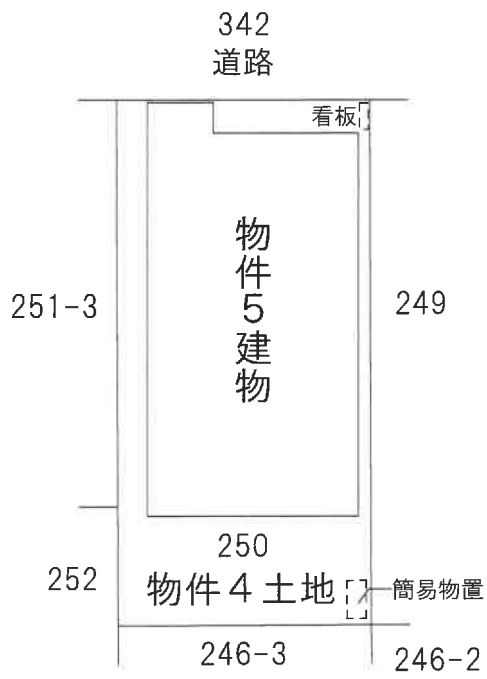
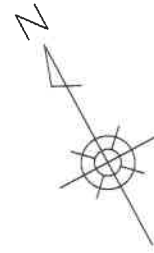
令和7年12月16日 横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

(1/2)

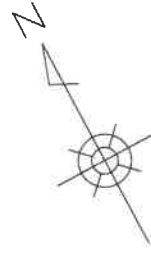
請求番号：22-5

土地建物配置図（概略）

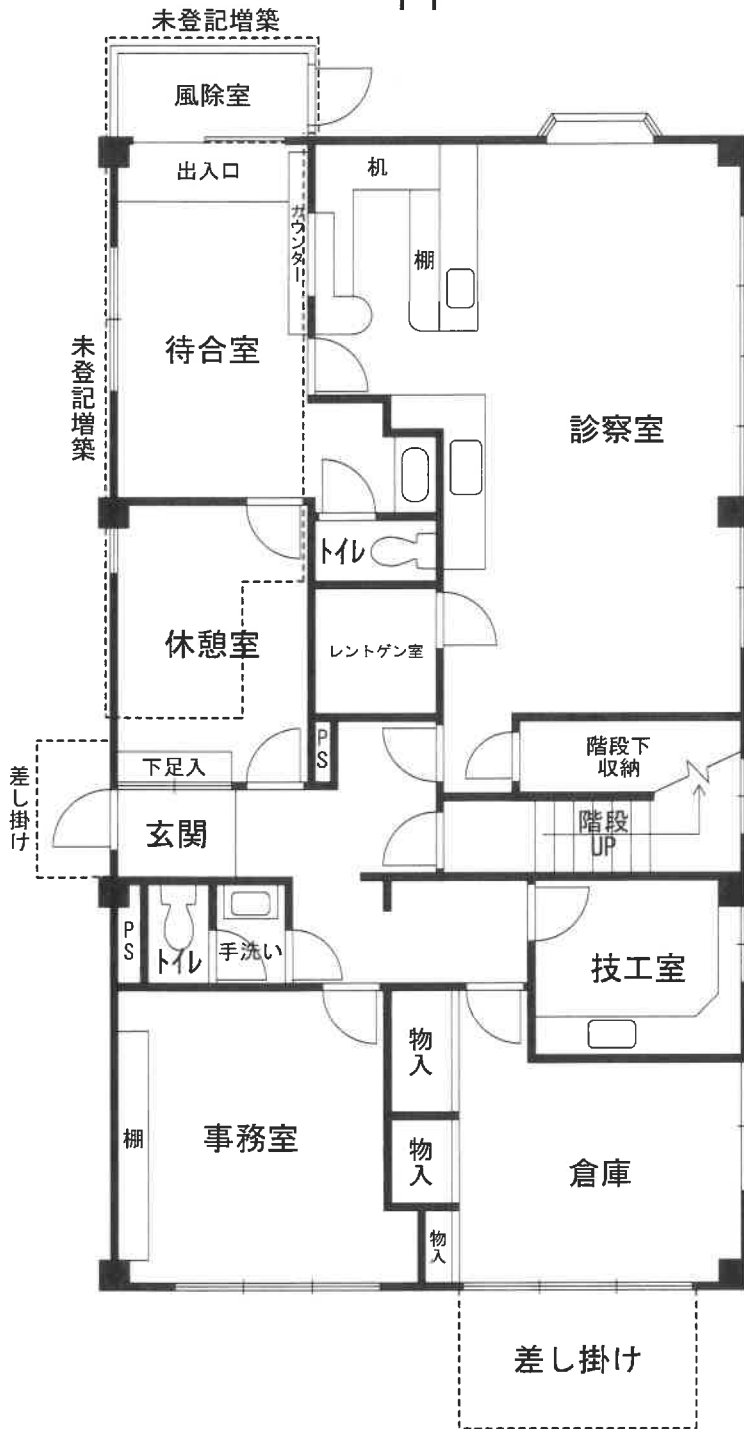


建物間取図（概略）

物件 5 建物



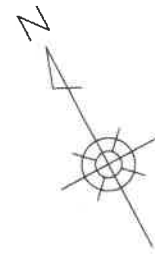
1 F



建物間取図（概略）

物件5建物

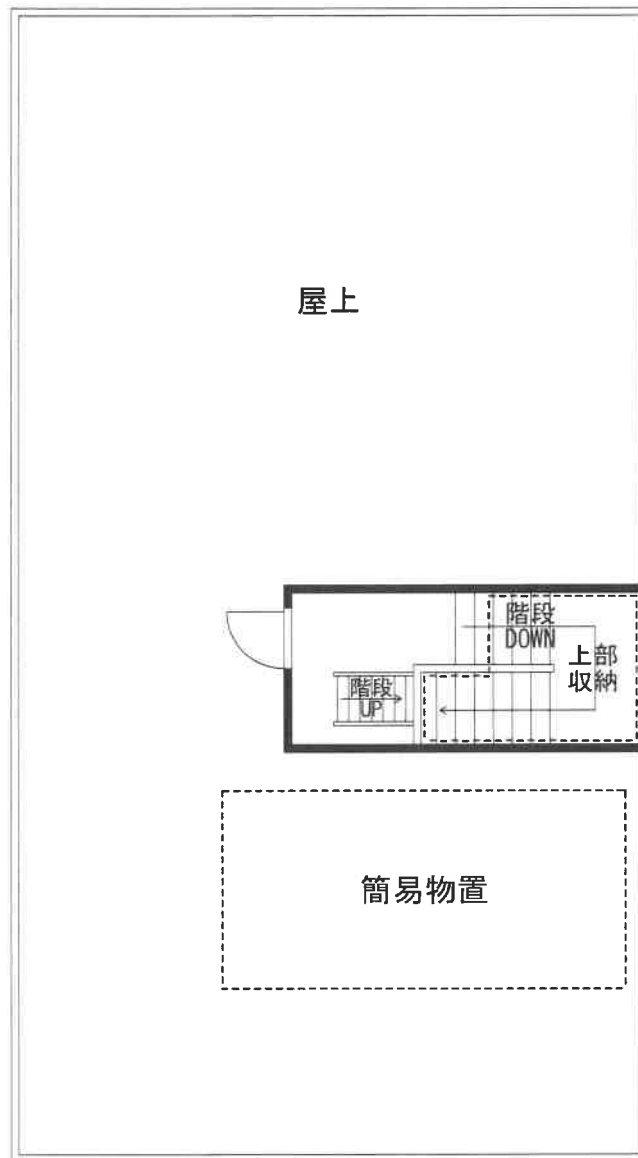
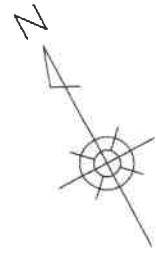
2F



建物間取図（概略）

物件5建物

3F





NO. 1

目的物件全景



NO. 2

目的物件全景
