

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 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 8 月 18 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	4, 970, 000 3, 976, 000	一括	994, 000	13, 395	5, 083
1	2, 270, 000				
2	2, 700, 000				
	（				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市中村区西米野町一丁目
地 番 97番7
地 目 宅地
地 積 45.38平方メートル
- 2 所 在 名古屋市中村区西米野町一丁目 97番地7
家屋 番号 49番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 30.90平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート・瓦葺2階建
床 面 積 1階 約34.56平方メートル
2階 約22.61平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月13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】

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】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 名古屋市西村区西米野町一丁目 |
| | 地 番 | 97 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.38 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市西村区西米野町一丁目 97 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 49 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 30.90 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 34.56 平方メートル
2 階 約 22.61 平方メートル |



令和 7 年(又)第 55 号

令和 7 年 11月 17日受理

令和 7 年 12月 15 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 | 名古屋市中村区西米野町一丁目 |
| | 地 番 | 97番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区西米野町一丁目 97番地7 |
| | 家屋 番号 | 49番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 30.90平方メートル |

(2 枚目)

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)	1 私は物件2建物に住んでいます。同建物は第三者に貸している部分はなく、同建物内で犬や猫なども飼っていません。 2 物件2建物は、登記記録上は平家建になっていますが、実際は2階建です。これは増築したのではなく、昭和40年頃に、従来からあった屋根裏部屋を居室に改装したもので、同建物は課税上も2階建になっています。 3 物件2建物は、市の上下水道を使用しています。現在、同建物ではガスは使用していませんが、オール電化住宅ではありません。 4 物件2建物は、雨漏りする箇所や水回り等に不具合な箇所はありません。 5 物件1土地の境界については、西側隣地(97・8)との間で揉めたことがあり、解決はしていません。また、同隣地との境界付近には、大雨の際には水が溜まることがあります。同隣地上に建物が建つまでは水が溜まることはなかったもので、これは同隣地上に建物が建ったことが原因だと思います。この点について、私は調停を申し立てましたが、不調になりました。現在も、大雨の際には境界付近に水は溜まります。(以上 11/20) 6 物件2建物は2002年(平成14年)に未登記増築部分を除く全ての部屋をリフォームしました。その際に耐震補強も行いました。 7 物件1土地と東側隣地(96・3)との境界について争いはありませんが、境界は明確にはなっておらず、話し合いが行われています。 8 物件1土地の竿地部分の概ね北西側部分については、もう少し北西側まで伸びていると思っています。(以上 12/4)

(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, 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り、物件1土地は旗竿地の形状をしており、その接道状況は同配置図のとおりである。
- 2 物件1土地上に物件2建物が建てられているが、同土地に駐車・駐輪スペースはない。
- 3 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、2枚目に記載のとおり認定した。なお、同建物に第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 4 物件2建物の状況については、同建物は昭和21年に建築された木造建物であり、外壁の亜鉛メッキ鋼板については全面的に錆びており、経年劣化の程度は大きいが、建物内は防犯機器設置用の穴が開いてはいるが、平成14年にリフォームされていることから、昭和21年に建築された建物としては室内の劣化の程度は低い。
- 5 物件2建物2階洋室1には仏壇が供えられている。
- 6 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せず、現地において境界標の存在も確認できなかったこと及び関係人の陳述から明らかになっているとは言えず、隣地との間で紛争や話し合いが行われていることから、境界を明らかにするためには専門家による測量が必要であると思料する。
- 7 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

(4 枚目)

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 17 日(月) 10 : 00ー10 : 10	名古屋法務局	土地建物登記事項証明書申請
7 年 11 月 18 日(火) 10 : 00ー10 : 10 15 : 10ー15 : 25	名古屋法務局 当庁 目的物件所在地	公図, 建物図面, 地積測量図申請 Aに通知書送付 目的物件確認, 物件 1 土地調査, 外観写真撮影
7 年 11 月 20 日(木) 14 : 00ー14 : 45	当庁	Aから事情聴取
7 年 12 月 4 日(木) 12 : 55ー13 : 45	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, Aから事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

■ 令和 7 年 1 2 月 4 日
 物件 2 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。

□ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

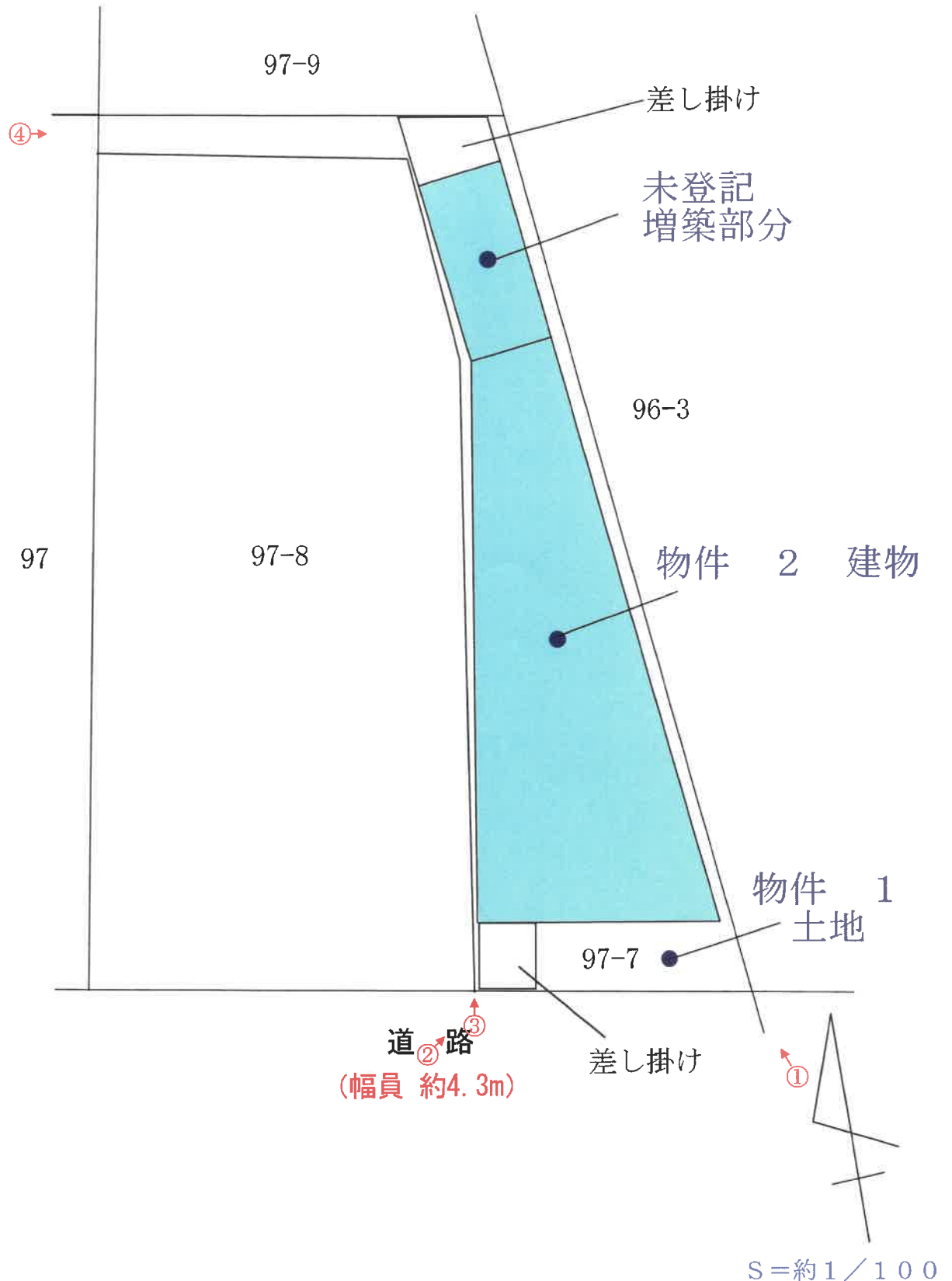
□

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

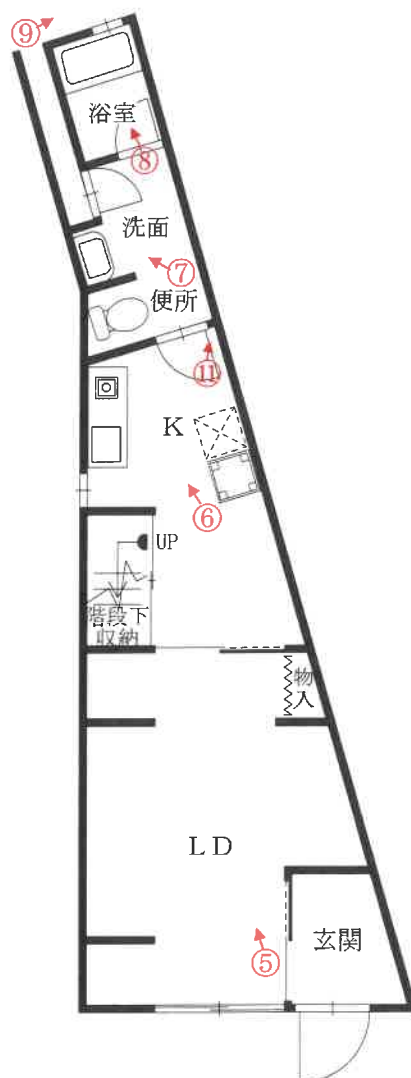
(5 枚目)

土地建物配置図(概略)

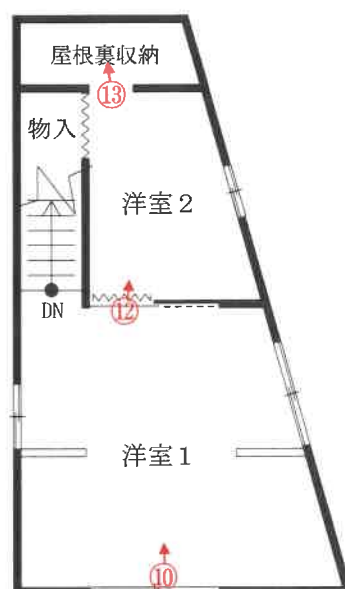
1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



建物間取図(概略)



1 階



2 階



S=約1/100

(7 枚目)

令和7年(又)第55号
←○写真撮影位置・方向



写真3

隣家(97-8)

物件2建物



西側隣地(97-8)との境界争い部分付近

写真4



物件1土地

Aが物件1土地部分であると主張する部分

写真 5

物件 2 建物

1 階室内(LD)



写真 6

物件 2 建物

1 階室内(K)



写真 7

物件 2 建物

1 階室内(未登記増築：洗面)



写真 8

物件 2 建物

1 階室内(未登記増築：浴室)



写真 9

物件 2 建物

差し掛け



写真 1 0

物件 2 建物

2 階室内(洋室 1)



写真 1 1

物件 2 建物

1 階室内(防犯機器設置用の穴)



写真 1 2

物件 2 建物

2 階室内(洋室 2)



写真 1 3

物件 2 建物(屋根裏収納)



令和7年(ヌ)第55号
令和7年11月21日受理
令和7年12月4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		4, 9 7 0, 0 0 0	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	2, 2 7 0, 0 0 0	円
物件2(建物)	金	2, 7 0 0, 0 0 0	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 等 所 在 等 地 番 号 地 目 録 地 積	名古屋市中村区西米野町一丁目 97番7 宅地 45.38㎡	同左
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市中村区西米野町一丁目 97番地7 49番 居宅 木造瓦葺平家建 1階 30.90㎡	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	未登記増築部分があり、現況の構造、床面積は公簿上の記載と異なる。 構 造 木造スレート・瓦葺2階建 床 面 積 1階 約34.56㎡ 2階 約22.61㎡		

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	名古屋市営地下鉄桜通線「太閤通」駅の南西方 道路距離約350m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、駐車場等が混在する街区未整備の地域	
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、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
画 地 条 件	地 積 間 口 形 状	45.38㎡ 約4.7m、奥 行 約15m 不整形
接 面 道 路 の 状 況	南側現況幅員約4.3m舗装市道(名西東西第2号線)に概ね等高に接面。左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 不明 あり 現在ガスは使用していない。供給区域内であり配管は有ると思われるが確定出来ない。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	昭和36年、46年、55年頃の住宅地図、登記事項証明書、固定資産税(家屋)評価証明書等によると、昭和21年本件建物が建築されており、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	○ 隣接不動産の状況は、東側に通路及び般住宅、西側に一般住宅、南側道路を介して一般住宅、北側に一般住宅である。 ○ 名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年9月東海豪雨、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。 ○ 名古屋市役所備付けのハザードマップによると、本件土地周辺は、洪水、内水氾濫、高潮において浸水想定区域に該当する。 ○ 境界については、占有者によると西側隣地及び本件土地北側竿地部分の北西部に争いがある。東側隣地とは話し合いが行われている。 ○ 物件土地に地積測量図はなく、境界標も確認できなかった。境界について争いがあり、土地の位置・範囲の確定には境界確定測量の実施が必要と思われる。	

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) 不詳 (固定資産税評価額等証明書記載 昭和21年月日不詳建築) (同上 昭和40年月日不詳建築・増築) 経過年数 約80年 経済的残存耐用年数 約0年
仕様	構造 木造 屋根 スレート・瓦葺 外壁 サイディング外 内壁 ビニールクロス貼外 天井 ビニールクロス貼外 床 フローリング外 設備 水道、下水 その他 -
床面積（現況）	登記事項証明書記載面積と異なり、1階約34.56㎡、2階約22.61㎡、合計約57.17㎡である。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 2LDK (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	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	○ 占有者によると、昭和40年頃2階を居宅に改修し、その後平成14年頃に耐震補強工事と、躯体部分以外のリフォームを実施したとのこと。 ○ フローリングの擦り傷、壁の汚れ等、経年及び使用相応の劣化等が見られる。 ○ 外壁の亜鉛メッキ鋼板が錆びている。 ○ 間取りの特徴は以下のとおりである。 ・ 2階は勾配天井になっており、天井高は約1.1～2.4mである。 ・ 母屋には丸太が使用され、重厚感を感じる。 ・ 洋室2の北側に天井高約1.2mの屋根裏収納がある。 ・ 壁材の一部にコンクリート打ちっぱなしの柄のボードが採用されている。 ・ 洗面所から内寸約33cmの通路を通過して北側差し掛け部分に抜けられる。 ○ 便所との仕切り壁上部に穴が開いている（占有者によると防犯機器設置用の穴とのこと）。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	232,000	0.60	45.38	0.90	5,690,000

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 中村(県)-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 250,000 \text{ 円/㎡} \times & 101 / 100 \times & 100 / 109 \times & 100 / 100 = & 232,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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(南) 1.09

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮して判定。

$$\begin{array}{l} \text{イ 個別格差：方位(南) } 1.09 \times \text{間口狭小 } 0.90 \times \text{規模 } 0.85 \times \text{不整形 } 0.80 \\ \quad \times \text{相隣関係に争い有 } 0.90 = 0.60 \end{array}$$

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。

(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	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	182,000	約57.17	0.05	520,000

ウ 現価率：建物は経済的耐用年数が満了しているものの、平成14年にリフォームしていることや現状等を考慮し現価率を5%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	5,690,000	0.50	法定地上権	2,850,000

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	5,690,000	－ 2,850,000		1.00	0.80	2,270,000
2	520,000	＋ 2,850,000	0	1.00	0.80	2,700,000
一括価格（合計）						4,970,000

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

地価調査価格（中村(県)-1）

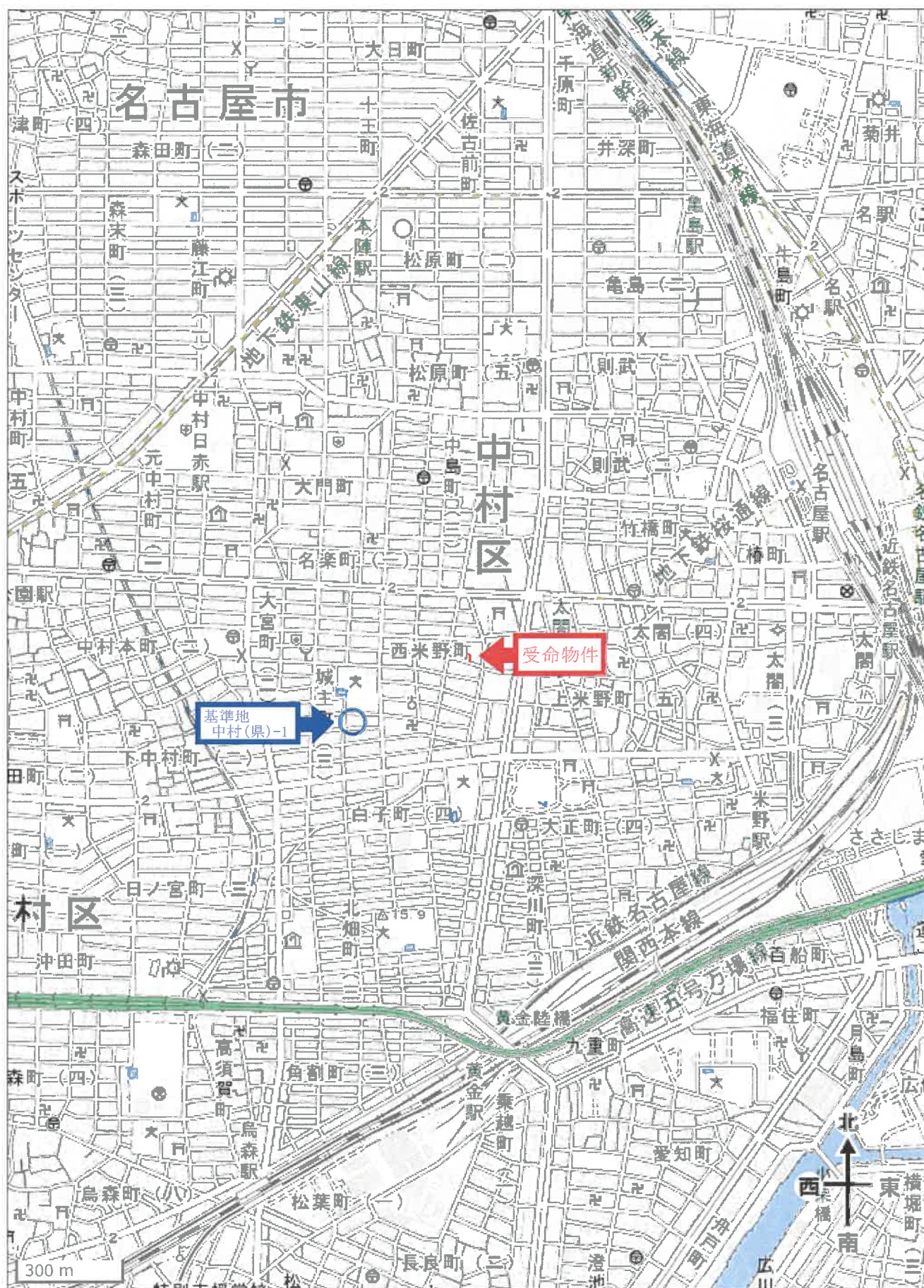
所 在：名古屋市中村区二ツ橋町4丁目32番
価 格：250,000円／m²
位 置：地下鉄桜通線「太閤通」駅の南西方 道路距離約800m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：214m²
供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水
接 面 街 路：南 5.4m 市道
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域

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（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

地理院地図
GSI Maps

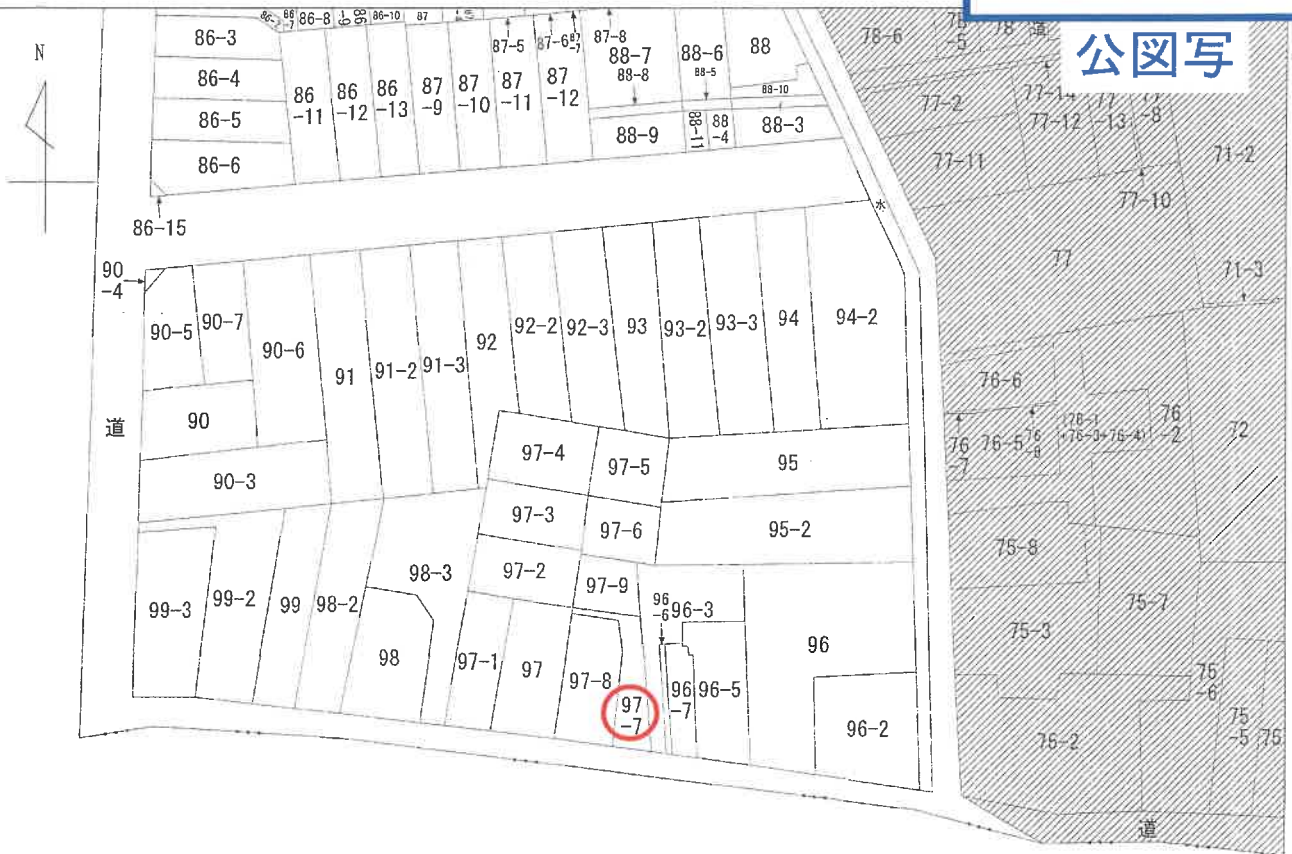


付近案内図



イ 88-2

公図写



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出

西米野町一丁目

請求部分	所在	名古屋市中村区西米野町一丁目				地番	97番7			
出力尺	1/600	精度区		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4月4日

東京法務局立川出張所

登記官

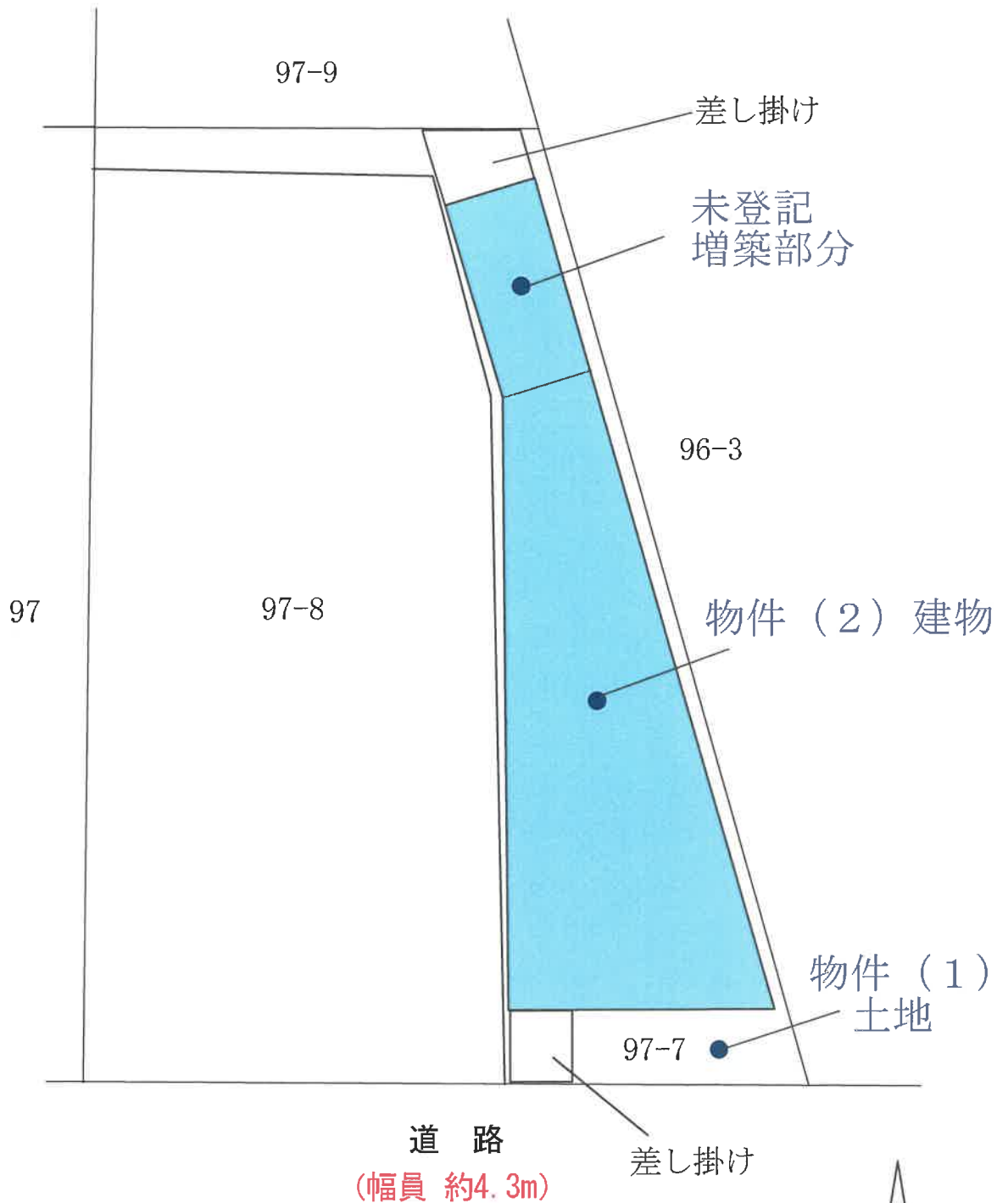
請求番号：24-1

(1/1)

※A4判に縮小

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。

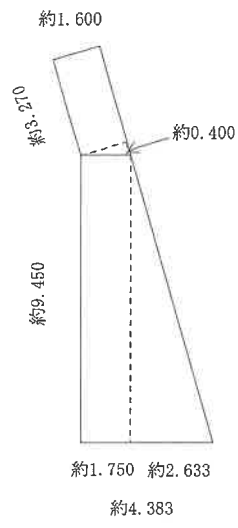


S=約1/100

各階平面図

各階平面図
(概略)

1 階

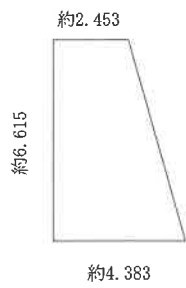


求積表

$$\begin{aligned}
 &(\text{約}1.750 + \text{約}4.383) \times \text{約}9.450 \times 1/2 = \text{約}28.9784 \\
 &\qquad \qquad \text{約}3.270 \times \text{約}1.600 = \text{約}5.2320 \\
 &\text{約}1.750 \times \text{約}0.400 \times 1/2 = \text{約}0.3500
 \end{aligned}$$

約 34.56 m²

2 階

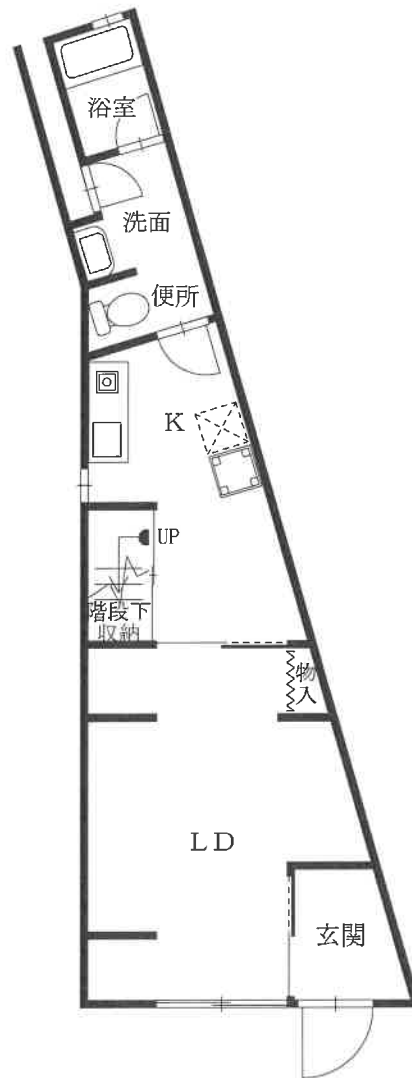


$$(\text{約}2.453 + \text{約}4.383) \times \text{約}6.615 \times 1/2 = \text{約}22.6100$$

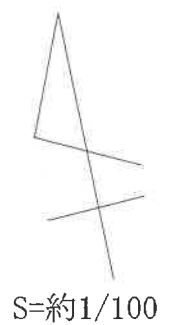
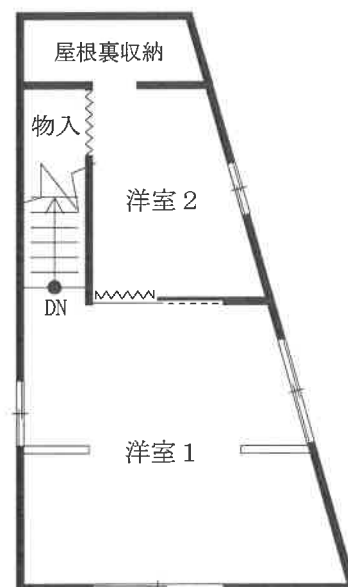
約 22.61 m²

建物間取図 (概略)

1 階



2 階



S=約1/100

現況写真

受命物件



受命物件

