

[注意事項]

本件は、土地の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 9 月 15 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 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 28 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 15 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 名古屋市西区城町
地 番 325番
地 目 宅地
地 積 161.80平方メートル
持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月24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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外の共有持分を有するA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】

本件土地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



- 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 名古屋市西区域町
地 番 325番
地 目 宅地
地 積 161.80平方メートル
持分2分の1



令和 8 年(又)第 60 号

令和 8 年 6 月 11 日受理

令和 8 年 6 月 25 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 名古屋市西区域町
地 番 325 番
地 目 宅地
地 積 161.80 平方メートル
共有者 持分 2 分の 1

(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件1関係)	
所 在	名古屋市西区域町325番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 325番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	79.50平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有(共有)者A ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和43年3月25日新築 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債権者代理人 (事務員)	1 AとCがそれぞれ2分の1ずつの持分を有する物件1土地に、A所有の建物(目的外建物)が建てられていますが、同土地に関してAとCとの間に地代等の金銭授受はありませんし、特段の取り決め也没有ありません。 2 目的外建物は誰も住んでおらず、空き家の状態です。
■ A	1 目的外建物は、私の両親が亡くなった以降は空き家の状態で、誰も住んでおらず、誰にも貸していません。 2 目的外建物の増築については、50年以上前に東側の一角を増築した記憶です。 3 私とCとの共有である物件1土地に私が所有する目的外建物が建っていますが、私とCとの間に地代等の金銭授受はありませんし、特段の取り決め也没有ありません。 4 物件1土地の境界について、問題になったことはありません。

(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土地は草木が生い茂っており、同土地内に立ち入りできない状況にあったので、目視による確認ができなかった箇所が多かったが、同土地等の状況は概ね次のとおりである。
- 2 物件1土地及び目的外建物の状況は、別紙配置図及び添付写真のとおりであり、同土地は概ね南側と東側がそれぞれ道路に接する角地で、同土地上に目的外建物が建てられている。
- 3 物件1土地の占有状況については、Cに通知書を送付したが、同人から連絡はなく、調査期日当時も現地に現れなかったので、同人から事情を聴取することはできなかったが、現認した状況及び関係人の陳述から2枚目に記載のとおり認定した。なお、目的外建物所有者Aは、物件1土地の所有(共有)者として、同土地の全部についてその持分に応じた使用をすることができるもので、Aは同土地の共有持分権に基づき、敷地利用権を有するものと思料する。
- 4 目的外建物は登記されており、その概要は「目的外建物の現況」欄(3枚目)に記載のとおりであると思料するが、物件1土地は草木が生い茂っており(写真1～7参照)、同土地内に立ち入ることができない状態であったので、同建物の状況は不明な点が多い。可能な限り同建物の外観等を確認し概測した結果及び収集した資料から、同建物の形状は法務局備付けの建物図面とは異なっていると認められたので、現状の同建物には東側角付近に未登記増築部分があるものと思料する。
- 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は存在しないが、別紙配置図の赤丸付近に境界標が埋設されていること、擁壁の存在及びその他現認した状況から、特に争いは生じていないものと思料するが、同土地の境界等の状況は次のとおりである。
 - (1) 同土地を現地において概測したところ、その数値は公図上とはやや異なる箇所があることから、専門家による測量によって明らかにすることが望ましい。
 - (2) 物件1土地の北側に設置されている工作物等の一部と北側隣地(326番)上の小屋の樋等とが交互に越境している可能性がある。
 - (3) 物件1土地の東側市道に設置されている電柱の架線等が物件1土地の上空を通過している可能性もある。
 - (4) 物件1土地に生えている草木は各隣地に越境している。
- 6 物件1土地に設置されている擁壁の大部分は、内部からの圧により外側に傾いており、良好な状態とは言えない。
- 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月12日(金) 10:00-10:10 10:40-10:55	名古屋法務局 目的物件所在地	土地・建物登記事項全部証明書、公図、建物 図面、地積測量図各申請 目的物件確認、調査、写真撮影、
8年6月15日(月) 14:45-14:50	当庁 〃	Cに通知書送付 債権者代理人(事務員)から事情聴取
8年6月18日(木) 14:50-15:35	目的物件所在地	目的物件確認、調査・概測、目的外建物概測、 写真撮影(評価人同行)
8年6月23日(火) 12:40-12:55	当庁	Aから事情聴取(電話)

(特記事項)

☐ 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。

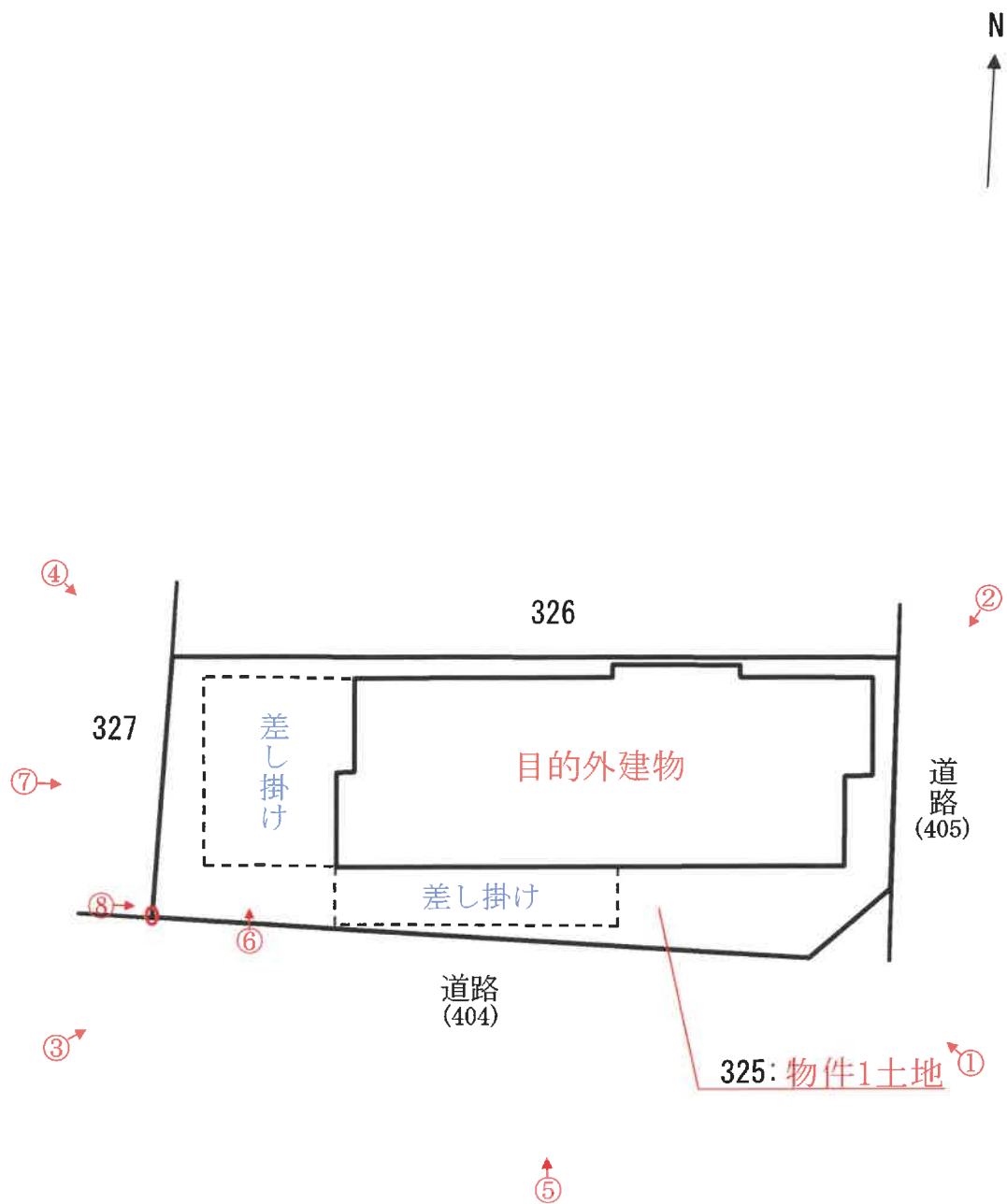
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

☐ 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

土地建物配置図（概略）



※ 〇は境界標を示す。

（ 7 枚目）

令和8年（又）第60号
←〇写真撮影位置・方向

写真 1

目的の外建物



道路(404)

物件 1 土地

道路(405)

写真 2

目的の外建物(未登記増築部分)



道路(404)

道路(405)

物件 1 土地

写真 3



写真 4



写真5 差掛け

目的外建物



物件1 土地

写真6

物件1 土地(差掛け付近の状況)



写真7

目的外建物 隣地に越境している木々の枝葉



隣地(327)

写真8

境界標



隣地(327)

物件1 土地

令和8年（ヌ）第60号
令和8年6月15日受理
令和8年6月18日現地調査
令和8年7月23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

番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 5,560,000 円

- 1 上記価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	名古屋市西区域町 325番 宅地 161.80平方メートル 共有者 持分2分の1	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1	物件1土地は、以下の目的外建物の敷地として利用されている。 目的外建物の概要（登記事項証明書に基づく） 所在：名古屋市西区域町325番地 家屋番号：325番 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 床面積：71.82㎡※ ※ただし、現況床面積は、外観調査に基づく概測の結果（未登記増築あり）、及び固定資産税評価額等証明書の評価床面積（79.50㎡）を参考として、約79.50㎡と判定した。なお、正確な床面積の確定には、測量等を要する。		

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	地下鉄鶴舞線・名鉄犬山線「上小田井」駅 北西方 道路距離 約1.3km (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、農地等も見られる市境付近に位置する住宅地域	
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 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 161.80㎡ 間口（南側）約21m、奥行 約8m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約6.5mの舗装市道にほぼ等高に、東側で幅員約6.5mの舗装市道に約0.4m高く接面している（いずれも建築基準法第42条1項1号）。	
土地の利用状況等	本件土地は、目的外建物の敷地として利用されている。 本件土地の東側及び南側は市道、西側及び北側は畑である。	
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（特記事項のとおり）	
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38年まで遡って調査した結果、昭和38年頃は畑であった模様である。登記記録とも照合すると昭和42年頃に宅地に地目変更が行われ、その後、昭和43年頃から現在に至るまで目的外建物の敷地として利用されてきたものと推定される。 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	本件土地には、第3目的物件の特記事項記載の目的外建物が建っている（土地建物配置図参照）。なお、同目的外建物の所有及び土地利用権等に関する詳細は現況調査報告書記載のとおりである。 本件土地の南側及び西側に差し掛けが設置されている。 本件土地上の各隣地との境界付近に設置されている擁壁の大部分が、それぞれ外側に向かって傾いていた。	

特 記 事 項	本件土地の北側に設置されている工作物等の一部と、北側隣地（326番）上の小屋の樋等とが相互に越境している可能性がある。また、本件土地の東側市道に設置されている電柱の架線等が、本件土地の上空を通過している可能性がある。 本件土地は草木が生い茂っており、同土地内に立ち入ることができない状態であったため、目視による確認ができない箇所が多かった。また、本件土地に生えている草木が各隣地に越境していた。 下水道の取付管は東側市道に埋設されている本管から接続されている模様であるが、北側隣地との境界付近に位置し、詳細は不明であるため注意を要する（問合せ先：名古屋市上下水道局）。 本件土地を概測したところ、公図とはやや異なる箇所があることから、正確な形状及び境界の確定には測量等が必要となる可能性がある。 名古屋市浸水実績図によると、平成12年の東海豪雨による浸水区域に該当している模様であり、詳細については確認を要する。 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の基礎となる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	基礎となる価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	133,000	1.14	161.80	0.90	22,080,000

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-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 146,000\text{円/㎡} & \times & 101.4/100 & \times & 100/109 & \times & 100/102 & = & 133,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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（南向） 1.09 × 角地 1.05 = 1.14

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 評価額の判定

前記により求めた価格から、目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	22,080,000	0.10	場所的利益	2,210,000

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

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	共有 持分 カ	評価額 (円) {(ア±イ)-ウ} ×エ×オ×カ
1	22,080,000	-2,210,000		0.70	0.80	1/2	5,560,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的外建物が存すること及び共有持分の売却であることを考慮して30%を減価した。

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。

カ 共有持分：登記上の共有持分割合による。

第6 参考価格資料

公示価格（名古屋西-4）

所 在：名古屋市西区平出町276番
価 格：146,000円／㎡
位 置：地下鉄鶴舞線・名鉄犬山線「上小田井」駅の北西方
道路距離約1.0km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：228㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側幅員6.5m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：一般住宅の中に空地等の見られる住宅地域

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 現況写真

以 上

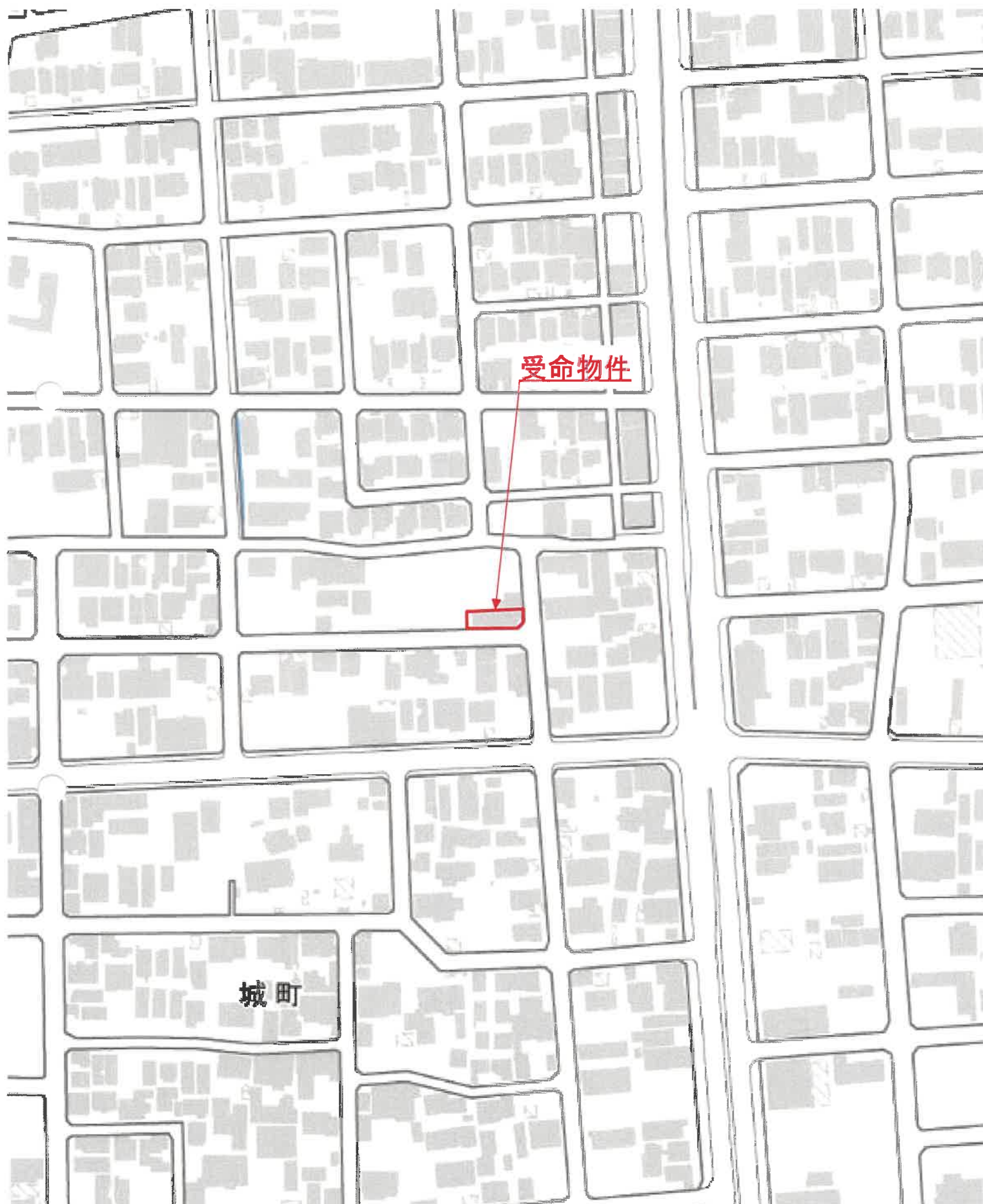
位置図

S=1/15000



付近案内図

S=1/2000





(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	名古屋市西城区町		地番	325番	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）
作成年月日	平成22年3月23日		備付年月日（原図）	平成22年3月23日		補記事項
街区基本調査成果図						

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。

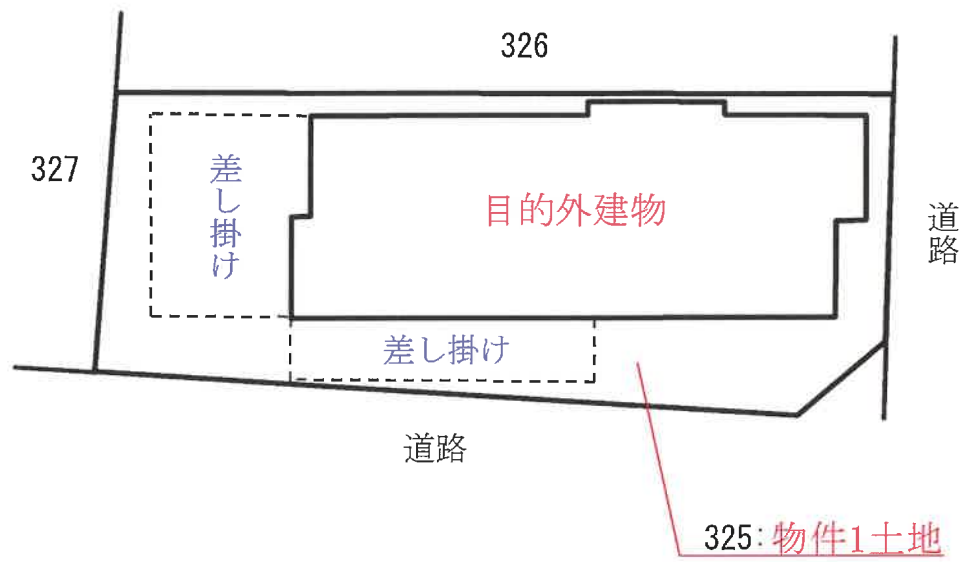
令和8年6月12日
名古屋法務局

請求番号：5-2
(1/1)

登記官



土地建物配置図（概略）



目的外建物

①



物件1土地

目的外建物

②



物件1土地