令和　７年（ケ）第　　３２６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
名古屋地方裁判所民事第２部
裁判所書記官　井　畑　弥　雄

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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前　９時５０分 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１２月２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１７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	23, 830, 000 19, 064, 000	一括	4, 766, 000	134, 026	32, 595
1	5, 780, 000				
2	18, 050, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　３２６号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市西区山木二丁目

　　地　　番　　６８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４５．２１平方メートル

２　所　　在　　名古屋市西区山木二丁目　６８番地１

　　家屋　番号　　６８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５４．２７平方メートル
　　２階　　５０．２２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　３２６号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月３１日
名古屋地方裁判所民事第２部
裁判所書記官　井　畑　弥　雄

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
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。

令和　7年（ケ）第　　３２６号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市西区山木二丁目

　　地　　番　　６８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４５．２１平方メートル

２　所　　在　　名古屋市西区山木二丁目　６８番地１

　　家屋　番号　　６８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５４．２７平方メートル
　　２階　　５０．２２平方メートル

令和 7 年(ケ)第 326 号

令和 7 年 12月 18日受理

令和 8 年 1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

令和　7年（ケ）第　　３２６号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市西区山木二丁目

　　地　　番　　６８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４５．２１平方メートル

２　所　　在　　名古屋市西区山木二丁目　６８番地１

　　家屋　番号　　６８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５４．２７平方メートル
　　２階　　５０．２２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　）　□　　（物件　）
形状	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図(概略)(以下(関係図)という。)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は、「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件２
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　　平成　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（債務者兼所有者）	1　物件２建物は令和７年１０月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。なお、同建物内で犬や猫等は飼ったことはありません。 2　物件２建物では、市の上下水道を使用しており、ガスは都市ガスです。同建物に太陽光発電システムの設置はありません。 3　物件２建物に雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合な箇所はありません。また、同建物で事件・事故が起きたこともありません。 4　物件１土地は、境界で問題になったことはありません。

（執行官の意見用）

執行官の意見

1　物件１、２土地・建物の状況は、別紙関係図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。

2　物件１土地は、旗竿地の形状をしており、竿地部分の概ね北側が道路に接しており、旗地部分に物件２建物が建てられている。同土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場である。

3　物件２建物の占有状況は、関係人の陳述、現認した状況から２枚目に記載のとおり認定した。なお、同建物について、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、同建物は築約６年の木造建物であるが、経年劣化の程度は比較的低く、良好な状態に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が存在すること、別紙関係図中の赤丸付近に境界標の存在を確認できたこと、関係人の陳述及びその他現認した状況から、概ね明らかになっているものと思料する。また、同土地を現地において概測したところ、その数値は概ね同測量図の数値と一致したので、同土地の面積は概ね公簿上と一致するもの思料する。

6　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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調　査　の　日　時	調査の場所等	調　査　の　方　法　等
7年12月19日(金) 10：00－10：10 11：15－11：25 16：30－16：45	名古屋法務局 当庁 目的物件所在地	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) 目的物件確認、物件１土地調査、外観写真撮影
7年12月22日(月)	当庁	Aに通知書送付
8年1月14日(水) 13：00－13：45	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８年１月１４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
　物件　建物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同建物内に立ち入った。

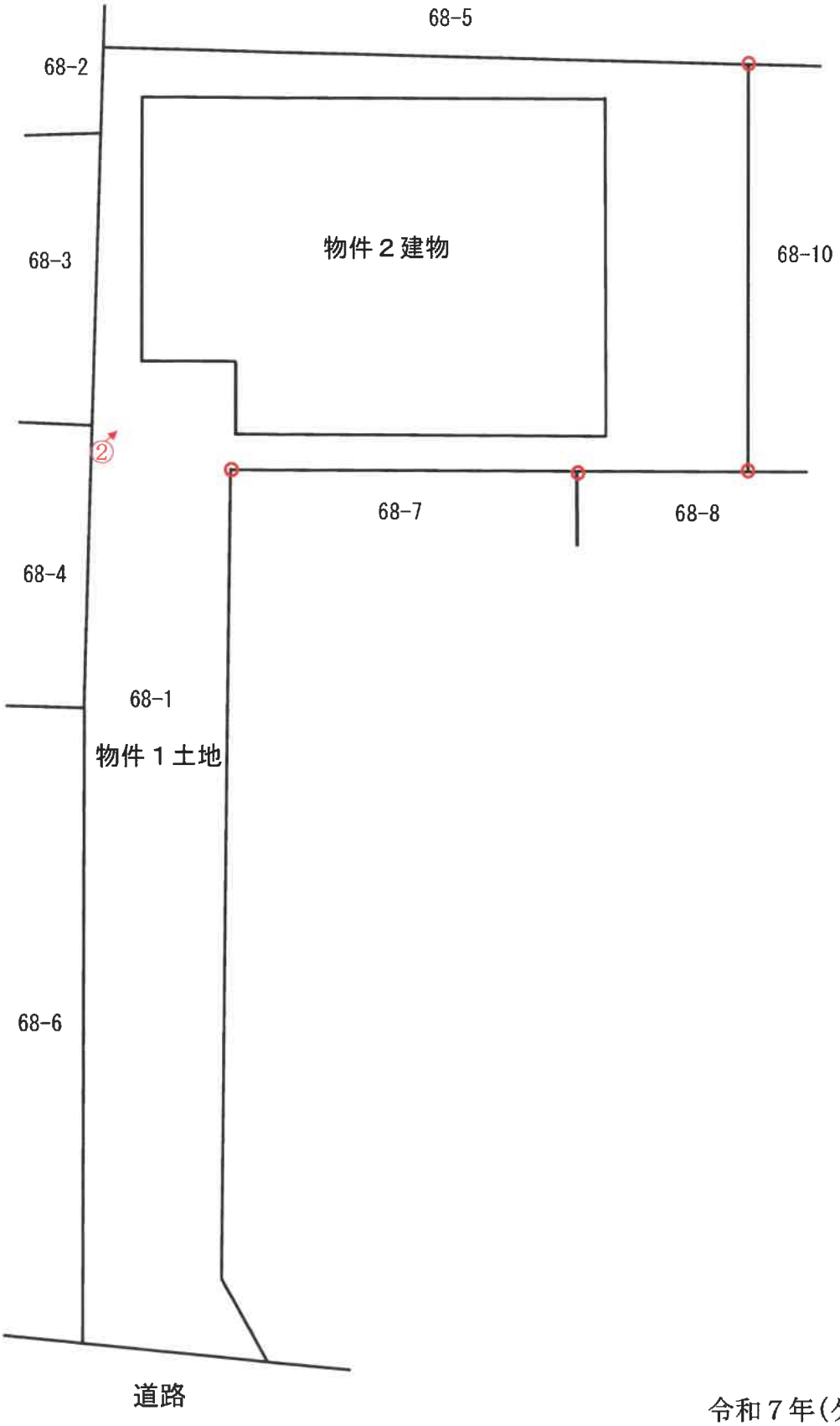
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）





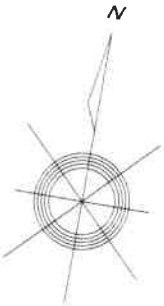
※ ○は境界標を示す。

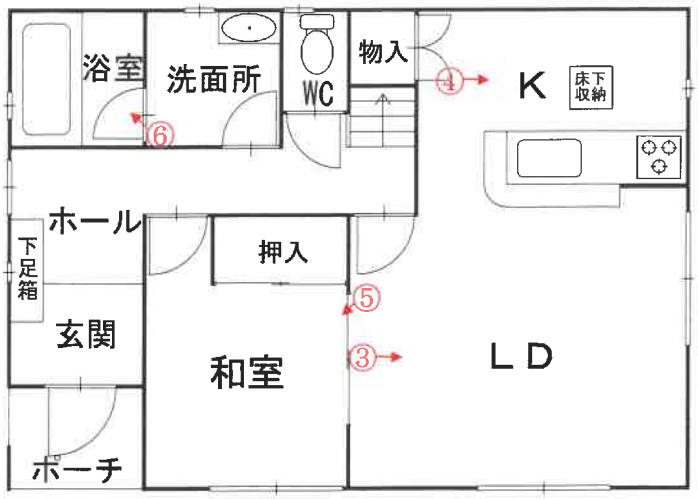
（5 枚目）

令和７年(ケ)第３２６号

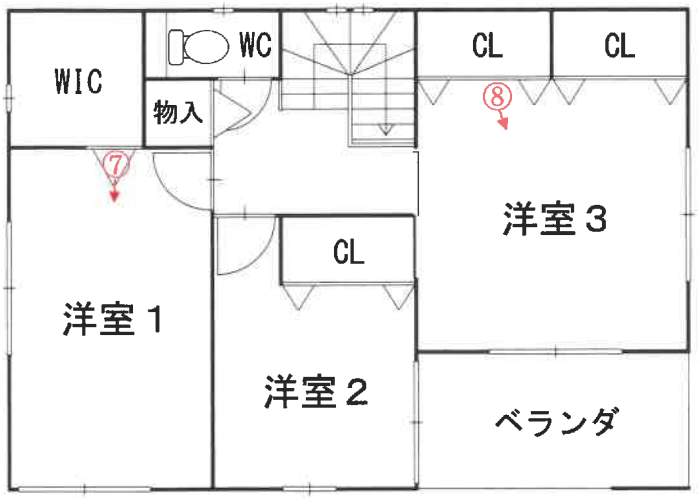
←○写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）





【１階】



【２階】

令和７年(ケ)第３２６号

←○写真撮影位置・方向

写真１　　物件２建物



写真２　物件２建物　　物件１土地



写真３　　物件２建物　　１階室内(LD)



写真４　　物件２建物　　１階室内(K)



写真５　　物件２建物　　１階室内(和室)



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(洋室１)



写真８　　物件２建物　　２階室内(洋室３)



副

令和７年（ケ）第３２６号
令和７年１２月２２日　受　　理
令和８年　１月１４日　現地調査
令和８年　２月　６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
後藤　龍

第１　評価額

一　括　価　格	
金　２３，８３０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　５，７８０，０００円
物件２（建物）	金　１８，０５０，０００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 地番 地目 地積	名古屋市西区山木二丁目 68番1 宅地 145.21㎡	同左。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市西区山木二丁目68番地1 68番1 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 54.27㎡ 2階 50.22㎡	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）

位置・交通	名鉄犬山線・地下鉄鶴舞線「上小田井」駅の北西方、道路距離約 410m。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶほか、アパート等も見られる住宅地域。	
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1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 居住誘導区域内（要安全配慮区域） 都市機能誘導区域内、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地積　145.21㎡ 間口　約12.5m（有効宅地部分を測定） 奥行　約7.7m　（有効宅地部分を測定） 形状　路地状部分を有する旗竿状地 （路地状部分：幅約2.7m×長さ約16.7m）	
接面道路の状況	南側幅員約4mの舗装市道（建築基準法42条1項1号）に等高で接面している。	
土地の利用状況等	物件１土地は、物件２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 ガス配管 下 水 道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図（昭和 52 年版、平成元年版）による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。現在、対象地及びその周辺に土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・名古屋市備付けの水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水、内水及び高潮の想定浸水区域に該当している。	

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）　令和2年4月2日新築 経　過　年　数　約6年 経済的残存耐用年数　約19年	
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	ルーフィングぶき
	外　　壁	サイディング
	内　　壁	クロス ほか
	天　　井	クロス ほか
	床	フローリング、畳 ほか
	設　　備	電気、上水道、下水道、都市ガス ほか
	そ　の　他	―
床面積（現況）	1階　54.27㎡ 2階　50.22㎡ （計）104.49㎡	
現況用途等	現況用途　居宅 間取り　4ＬＤＫ（附属資料「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	現況調査報告書の記載のとおり。	
特記事項	なし	

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	137,000	0.85	145.21	0.95	16,060,000

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）

公示地 名古屋西-4

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
142,000円/㎡	×	103.9／100	×	100／109	×	100／99	＝	137,000円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

◇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、交通、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：形状 0.85

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（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	180,000	104.49	0.73	13,730,000

ウ　現価率：〔残価率 3%＋(1－残価率 3%)×{経済的残存耐用年数 19 年／(経済的残存耐用年数 19 年＋経過年数 6 年)}〕×(1－観察減価等 5%) ＝ 0.73

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	16,060,000	0.55	法定地上権	8,830,000

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	評価額 （円） {(ア±イ)－ウ} ×エ×オ
1	16,060,000	－8,830,000		1.00	0.80	5,780,000
2	13,730,000	＋8,830,000	0	1.00	0.80	18,050,000
一括価格（合計）						23,830,000

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

地価公示価格等　名古屋西-4

所在	：名古屋市西区平出町 276 番
価格	：142,000 円/㎡
位置	：名鉄犬山線・地下鉄鶴舞線「上小田井」駅の北西方、道路距離約 1.0 ㎞
価格時点	：令和７年１月１日
地積	：228 ㎡
供給処理施設	：上水道、下水道、都市ガス
接面街路	：南側幅員 6.5m市道に接面
用途指定等	：第２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　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

附　属　資　料

位置図



出典：国土地理院地図

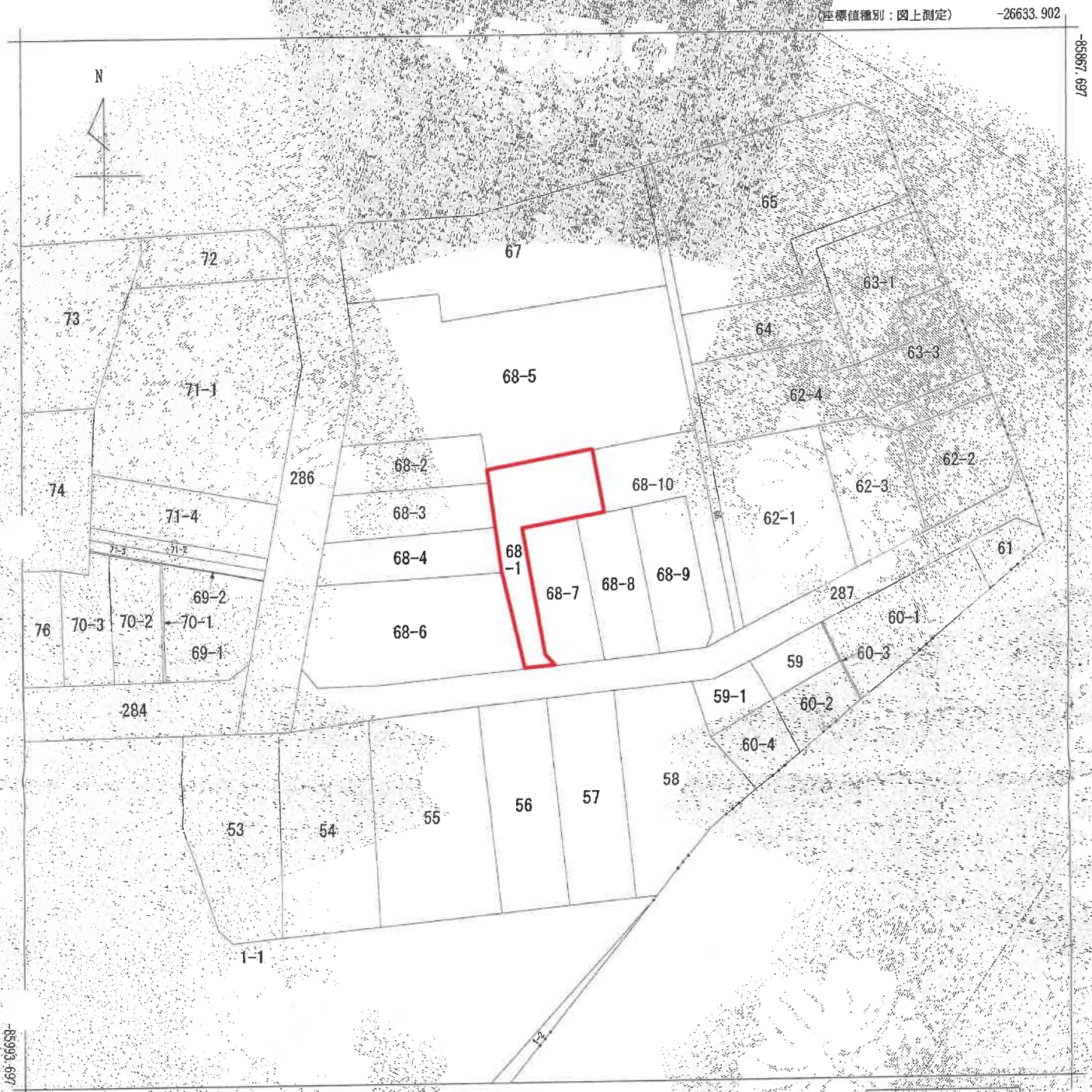
※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

付近案内図



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



(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。

地番区域見出	山木２丁目

請求部分	所在	名古屋市西区山木二丁目		地番	68番1		
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）	種類	街区基本調査成果図
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			

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11月6日

東京法務局

登記官 [redacted]

地図整理番号：M93916

(1/1)

Ａ４判に縮小

登記年月日：令和2年1月27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。
（名古屋法務局管轄）
令和７年11月６日
東京法務局

登記官

地積測量図

地番	68-1, 68-1～68-10
土地の所在	名古屋市○○区山木二丁目

物件１土地

座標求積表

地番	①68-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1・Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
NYK3	-85919.886	-26702.971	-10.370	890989.217820
NYK4	-85932.116	-26701.003	4.243	-364609.968188
NYK5	-85943.852	-26698.728	5.951	-511451.663252
P7-	-85943.466	-26695.052	2.410	-207123.753060
P8-	-85942.095	-26695.318	4.009	-344541.858855
P13-	-85927.187	-26699.061	3.785	-325234.402795
P14-	-85925.912	-26692.533	9.908	-851353.936096
P15-	-85925.252	-26689.153	1.900	-163257.978800
P1-	-85917.672	-26690.633	-13.818	1187210.397696
			合計	-290.433820
		合計面積	地積	145.21691000 ㎡

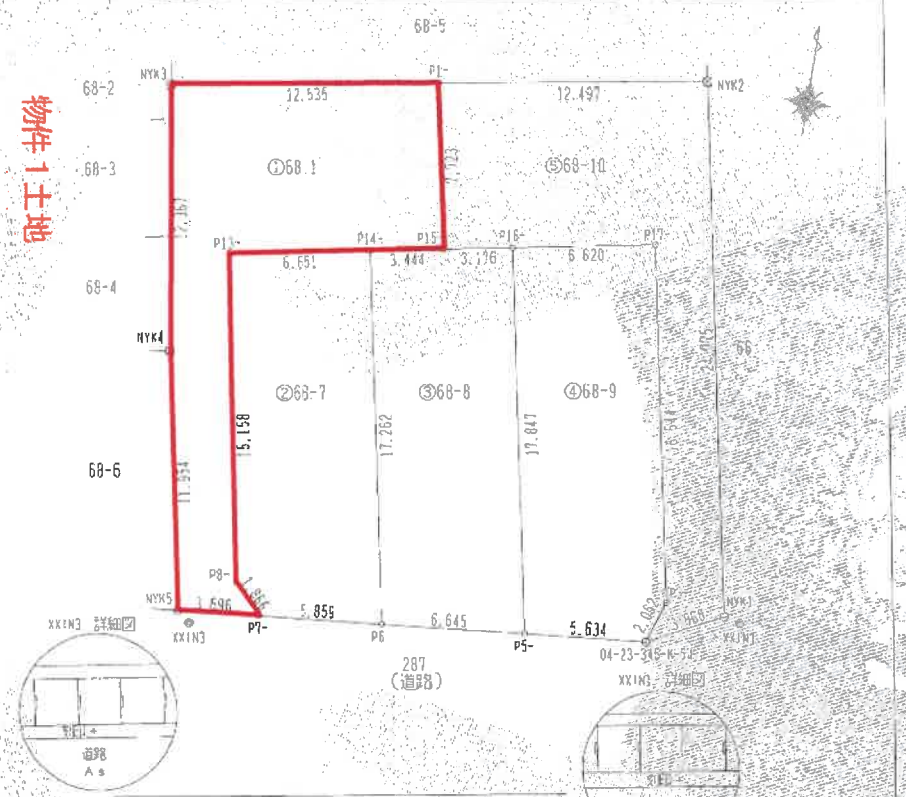
地番	②68-7			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
P13-	-85927.187	-26699.061	-3.785	325234.402795
P8-	-85942.095	-26696.318	4.009	-344541.858855
P7-	-85943.466	-26695.052	7.093	-609597.004338
P6-	-85942.854	-26689.225	2.519	-216490.049226
P14-	-85925.912	-26692.533	-9.836	845167.270432
			合計	-227.239192
		合計面積	地積	113.6195960 ㎡

地番	③68-8			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
P14-	-85925.912	-26692.533	-0.072	6186.665664
P6-	-85942.854	-26689.225	9.917	-852295.283118
P5-	-85942.160	-26682.616	3.189	-274069.548240
P16-	-85924.644	-26686.036	-6.537	561689.397828
P15-	-85925.252	-26689.153	-6.497	558256.362244
			合計	-232.405622
		合計面積	地積	116.2028110 ㎡

地番	④68-9			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
P16-	-85924.644	-26686.036	-3.077	264390.129588
P5-	-85942.160	-26682.616	9.023	-775456.109680
04-23-315-K-5	-85941.571	-26677.013	6.248	-536962.935608
P3-	-85939.612	-26676.368	-2.526	217083.459912
P17-	-85923.375	-26679.539	-9.668	830707.189500
			合計	-238.266268
		合計面積	地積	119.1331440 ㎡

地番	⑤68-10			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
P1-	-85917.672	-26690.633	-10.821	929715.128712
P15-	-85925.252	-26689.153	4.597	-394998.383444
P16-	-85924.644	-26686.036	9.614	-826079.527416
P17-	-85923.375	-26679.539	9.668	-830707.189500
P3-	-85939.612	-26676.368	2.526	-217083.459912
04-23-315-K-5	-85941.571	-26677.013	2.784	-239261.333664
NYK1	-85939.782	-26673.564	-1.319	113354.572458
NYK2	-85915.466	-26678.332	-17.069	1464172.179798
			合計	-267.412932
		合計面積	地積	143.70 ㎡

合計 631.8785270



測量の基準

測地系	使用与点	座標系	縮尺係数
世界	公共基準点	7系	0.999909

測点名	X座標	Y座標	備考
04-12-136	-85948.875	-26631.658	名古屋市公共基準点 金属鋲
04-12-137	-85920.622	-26634.681	名古屋市公共基準点 金属鋲

引照点座標一覧表

引照点名	X座標	Y座標	備考
XXIN1	-85939.968	-26672.832	街区標に刻印
XXIN3	-85944.316	-26698.114	街区標に刻印

（測量年月日 令和2年1月6日）

凡例	
◎	基準点・引照点
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
⊗	金属標
⊕	鉄
⊖	刻印
○	計算点

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

A４判に縮小

地図整理番号：M93917

登記年月日：令和2年9月4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。
（名古屋法務局管轄）
令和7年11月6日　東京法務局
登記官

各階平面図

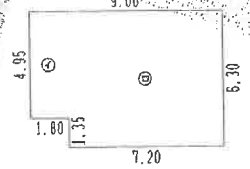
建物図面

家屋番号	68番1
建物の所在	名古屋市西区山木二丁目68番地1

1階

求積表

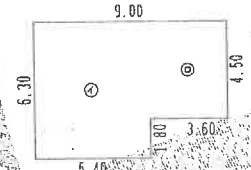
㋑	1.80	× 4.95	=	8.9100
㋺	7.20	× 6.30	=	45.3600
合計				54.2700
床面積				54.27 ㎡

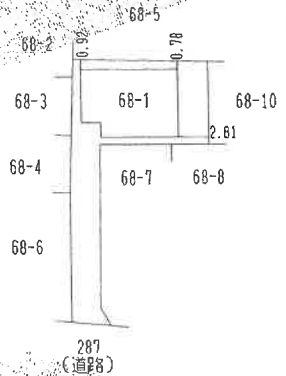


2階

求積表

㋑	5.40	× 6.30	=	34.0200
㋺	3.60	× 4.50	=	16.2000
合計				50.2200
床面積				50.22 ㎡





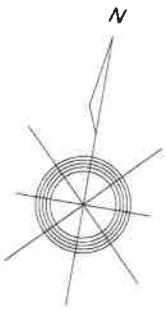
A4判に縮小

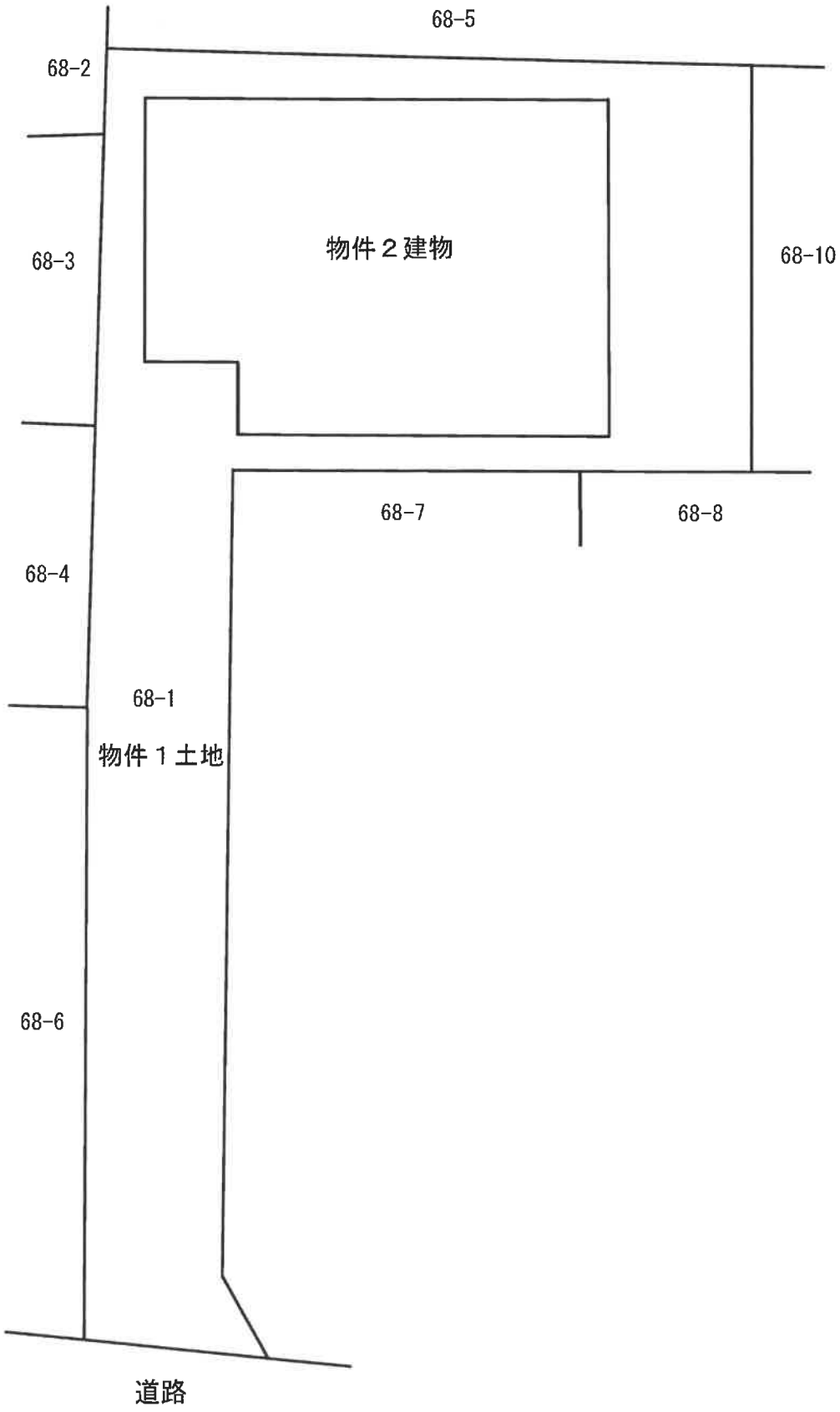
作成者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

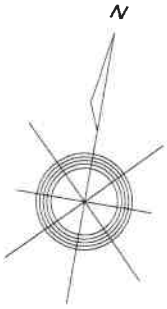
地図整理番号：M93918

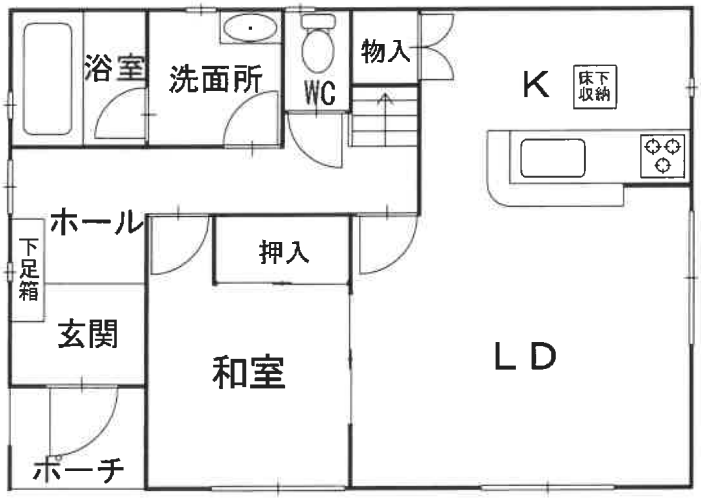
土地建物配置図（概略）



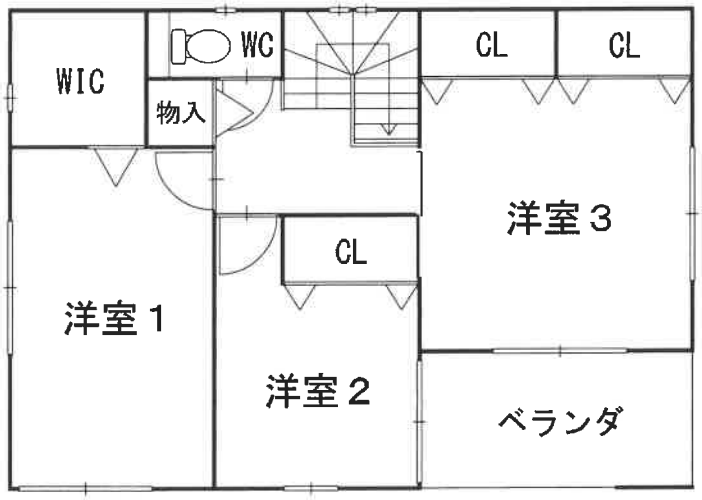


建物間取図（概略）





【１階】



【２階】



写真1

物件2建物



写真2