

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 ・ 場 所	令和 8 年 11 月 25 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 12 月 9 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 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 2 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 10 月 27 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 名古屋市守山区桜坂五丁目
 地 番 6 1 6 番
 地 目 宅地
 地 積 1 4 9 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 名古屋市守山区桜坂五丁目 6 1 . 6 番地
 家屋 番号 6 1 6 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
 2 階 4 5 . 5 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 5 9 . 8 2 平方メートル
 2 階 4 5 . 5 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 18 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。



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市守山区桜坂五丁目 | | |
| | 地 番 | 6 1 6 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 4 9 . 8 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区桜坂五丁目 6 1 6 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 6 1 6 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 3 . 8 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 5 . 5 4 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 5 9 . 8 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 5 . 5 4 平方メートル | |



令和 8 年(ケ)第 76 号

令和 8 年 4 月 3 日受理

令和 8 年 4 月 23 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 | 名古屋市守山区桜坂五丁目 | | |
| | 地 番 | 6 1 6 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 4 9 . 8 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区桜坂五丁目 6 1 6 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 6 1 6 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 3 . 8 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 5 . 5 4 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 (債務者兼所有者)	1 物件2建物は、私と息子が住んでおり、第三者に貸している部分はなく、同建物内で犬や猫等の動物も飼っていません。 2 住宅地図上は物件2建物所在地に私が代表者を務める「美輝板金(株式会社)」の表示がありますが、同建物に同社が占有する部分はありません。 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はありません。 4 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。 5 物件2建物の未登記増築部分は、平成27年頃に私自身で造ったものです。 6 物件2建物で事件・事故が起きたことはありません。 7 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
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土地の接道状況は別紙配置図のとおりである。 2 物件1土地は旗竿地の形状をしており、旗地部分に物件2建物が建てられており、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、同建物には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18年目の建物であり、床や壁紙クロスの変色等、経年による劣化箇所が随所に認められる外に、玄関扉の破損、壁の落書きや穴が開いている等、劣化以上の損傷等が認められることから良好な状態とは言えない。 5 物件2建物1階洋室3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、同土地に関する不動産登記法第14条第1項地図が存在すること、別紙配置図中の赤丸付近に境界標が埋設されていること及びその他現認した状況から、概ね明らかになっており、特に問題は生じていないものと思料する。また、同土地を現地において概測したところ、その数値は概ね同地図と一致したので、同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月7日(火) 14:30-14:45 17:15-17:30	目的物件所在地 当庁	目的物件確認、物件1土地調査、外観写真撮影 Aから事情聴取(電話)
8年4月8日(水) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地・建物登記事項証明書、公図、建物図面、 地積測量図申請
8年4月16日(木) 14:50-15:40	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4月16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。

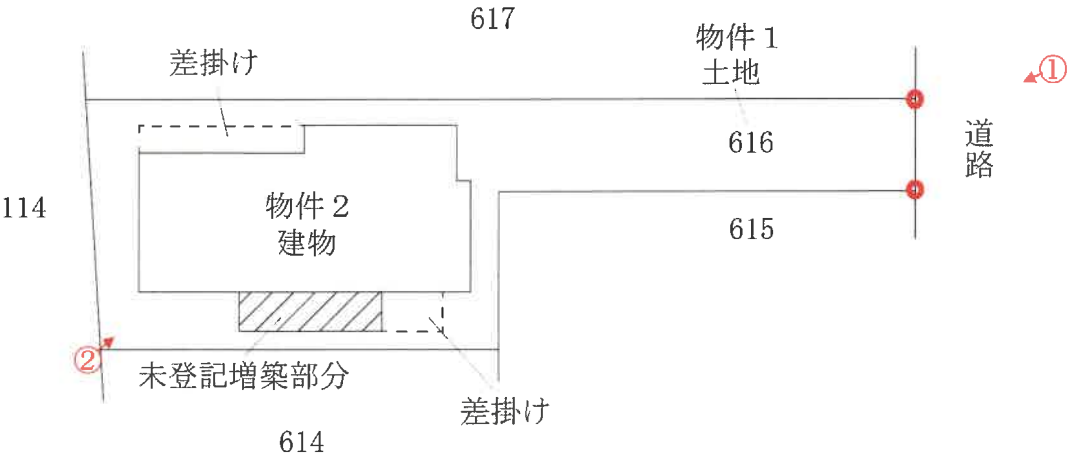
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

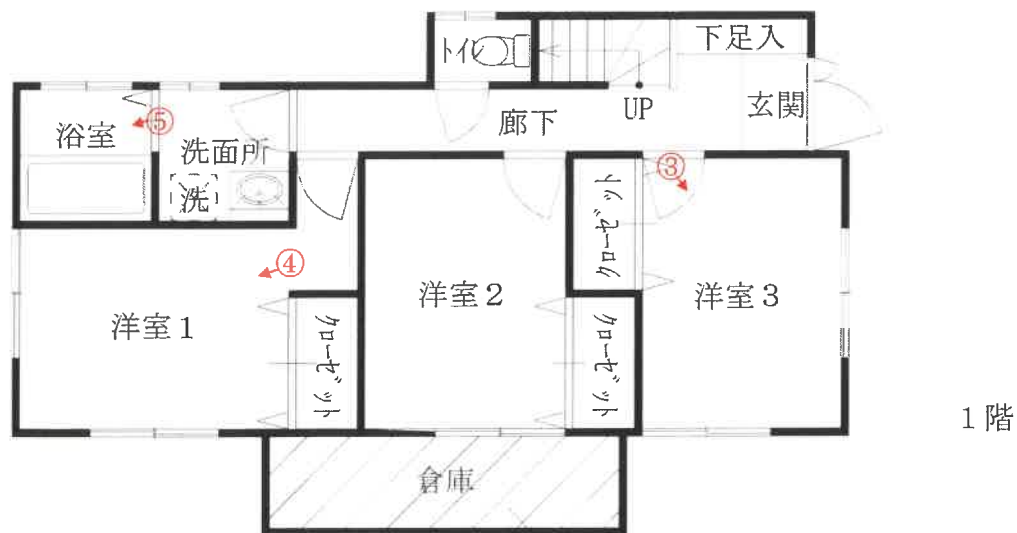
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)



※ 〇は境界標を示す。

建物間取図(概略)



未登記増築部分

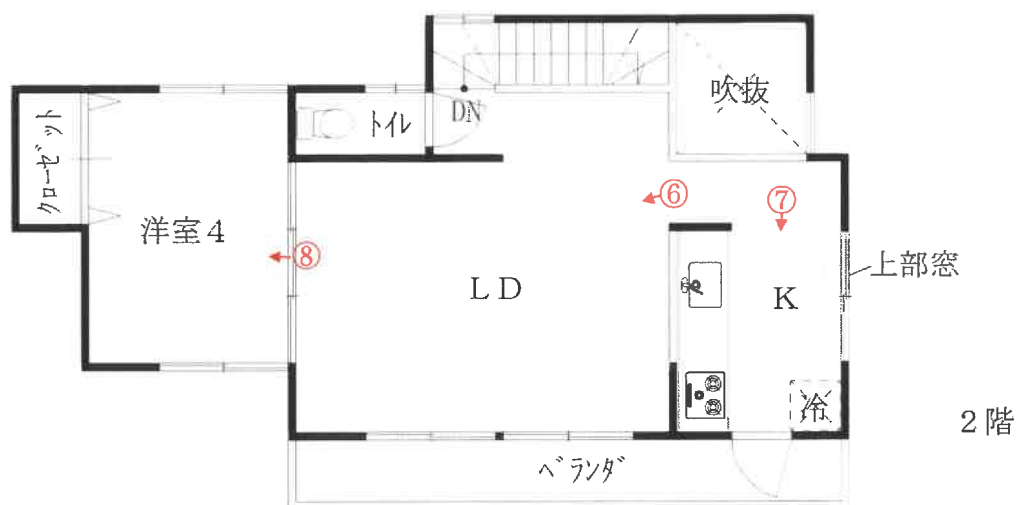


写真 1

物件 2 建物



写真 2

物件 2 建物

未登記増築部分



写真 3

物件 2 建物

1 階室内(洋室 3)



写真 4

物件 2 建物

1 階室内(洋室 1)



写真 5

物件 2 建物

1 階室内(浴室)



写真 6

物件 2 建物

2 階室内(LD)



写真 7

物件 2 建物

2 階室内(K)



写真 8

物件 2 建物

2 階室内(洋室 4)



副

令和8年(ケ)第76号
令和8年4月9日受理
令和8年4月16日現地調査
令和8年5月18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

二村 成彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,210,000 円
物件2 (建物)	金 9,720,000 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 地番 地目 地積	名古屋市守山区桜坂五丁目 6 1 6 番 宅地 1 4 9 . 8 0 平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市守山区桜坂五丁目 6 1 6 番地 6 1 6 番 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル 2 階 4 5 . 5 4 平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 建物は、1 階に約6㎡の未登記増築部分がある。 床面積 1 階 約 5 9 . 8 2 平方メートル (未登記増築部分約 6 平方メートル含む) 2 階 4 5 . 5 4 平方メートル		

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	名鉄瀬戸線「印場」駅 北方 道路距離約3,000m 名古屋市営バス「志段味サイエンスパーク」停 南西方 道路距離約200m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	県道沿いに一般住宅、研究所、学校等が見られる住宅地域	
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 第一種住居地域 ※本件土地は用途地域を跨っている。（特記事項） 60% 200% 準防火地域 20m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、砂防指定地、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 149.80㎡ 間口 約3m、奥行 約27m 形状 不整形	
接面道路の状況	本件土地は、東側で幅員約16mの舗装県道にほぼ等高に接面する。 （建築基準法第42条1項1号の道路）	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、東側は県道及び住宅等、北側及び南側は住宅等、西側は高齢者用介護施設である。	
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	
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40年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は山林等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・ 本件土地は用途地域を跨っている。本件土地の東側県道境界から西方へ20m超の地域は、第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率60%、防火指定なし、10m高度地区、外壁後退距離1.5m、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、特別低層住居専用地区（本件土地については、敷地が当該特別用途地区の内外に跨っており、当該特別用途地区に属する範囲が敷地の過半に満たないため、当該地区の制限は受けない））。 ・ 本件土地は西側隣地より約1m低い。	

特 記 事 項 (つづき)	・ 本件土地上に差掛けが設置されているほか、未登記増築部分がある。 ・ 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。
--------------------------	---

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）平成20年10月10日新築 経 過 年 数 約 18 年 経済的残存耐用年数 約 12 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 ALCパネル等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング等 設 備 電気、水道、ガス その他 ー
床面積（現況）	1 階 約59.82㎡ （未登記増築部分約6㎡含む） 2 階 45.54㎡ 合計 約105.36㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK＋倉庫 （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	やや劣る
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	・ 本件建物の南部分に倉庫が未登記増築（床面積約6㎡）されており、本件所有者によれば、平成27年ごろに造ったとのことである。 ・ 玄関のドアのガラスが破損しているほか、洋室3の出入り口の扉及び洋室2の壁面に穴、リビングの床面の損傷、壁クロスの汚損等が見られた。 ・ 上記のほか、本件建物は経年使用による劣化、汚れ等が認められた。

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/㎡)	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	124,000	0.70	149.80	0.9	11,700,000

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 名古屋守山-20

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 124,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 101.7/100 & \times & 100/101 & \times & 100/101 & = & 124,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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 1.01

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：旗竿地 0.70

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) 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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	187,000	105.36	0.29	5,710,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}12\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}12\text{年} + \text{経過年数}18\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%\%) = 0.29 \\ &\quad \text{※観察減価等：維持管理の状態を考慮した。} \end{aligned}$$

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	11,700,000	0.55	法定地上権	6,440,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	11,700,000	-6,440,000		1.0	0.8	4,210,000
2	5,710,000	+6,440,000	0	1.0	0.8	9,720,000
一括価格 (合計)						13,930,000

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（名古屋守山-20）

所 在：名古屋市守山区桜坂2丁目7 1 3番
価 格：124,000円／㎡
位 置：J R中央本線「神領」駅の南東方道路距離約2,500m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：168㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北東側幅員6.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率80%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる新興住宅地域

第7 附属資料

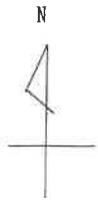
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



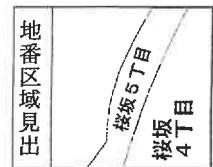
付近案内図





979.572

-13368.900 (座標値種別：測量成果)



請求部	所在	名古屋市守山区桜坂五丁目				地番	616番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	令和4年11月28日				備付年月日(原図)	令和4年11月28日			補記事項	

これは地図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8年1月20日
福岡法務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官



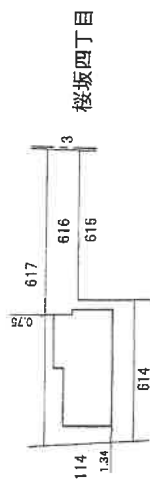
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和8年1月20日 福岡法務局

登記官

A4判に縮小

建物図面

家屋番号	616番
建物の所在	名古屋市守山区桜坂五丁目616番地



作成者	申請人	縮尺	1/500
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	

(令和4年11月25日作成)

登記年月日：令和4年11月28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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和8年1月20日 福岡法務局

登記官

A4判に縮小

建物図面図

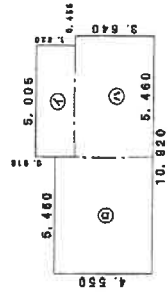
家屋番号
-2-27-1番2694ナ

建物の所在
名古屋守山区大字下志段味字穴ヶ洞2-27-1番地269-
(換地 名古屋守山区大字下志段味特定土地区域整理2-16-2プロジェクト-
予定地番9番10)-

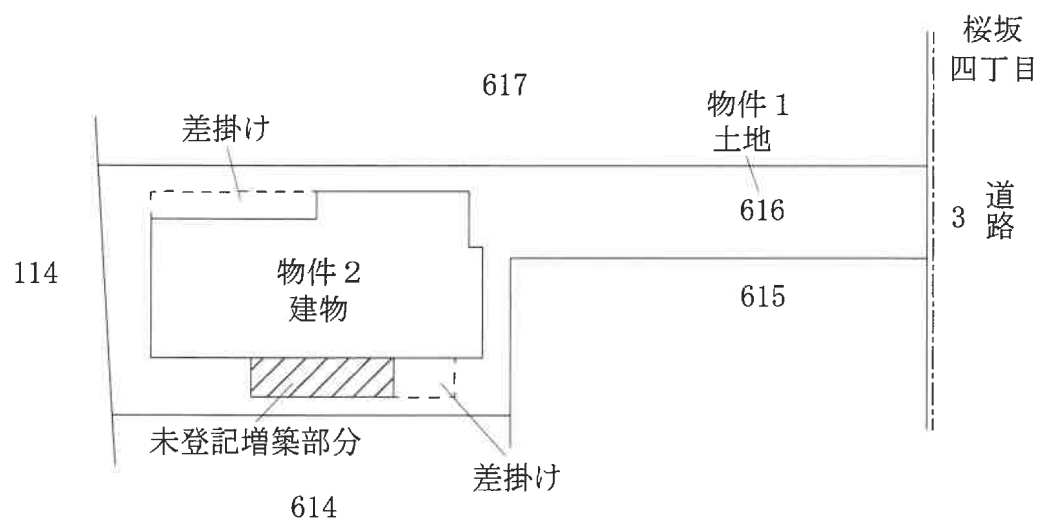
616番

名古屋守山区桜坂五丁目616番地

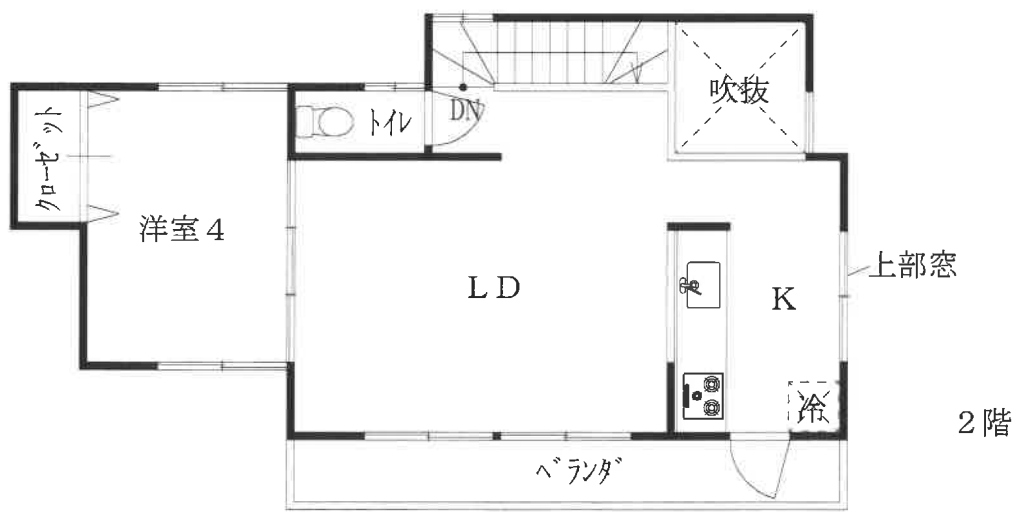
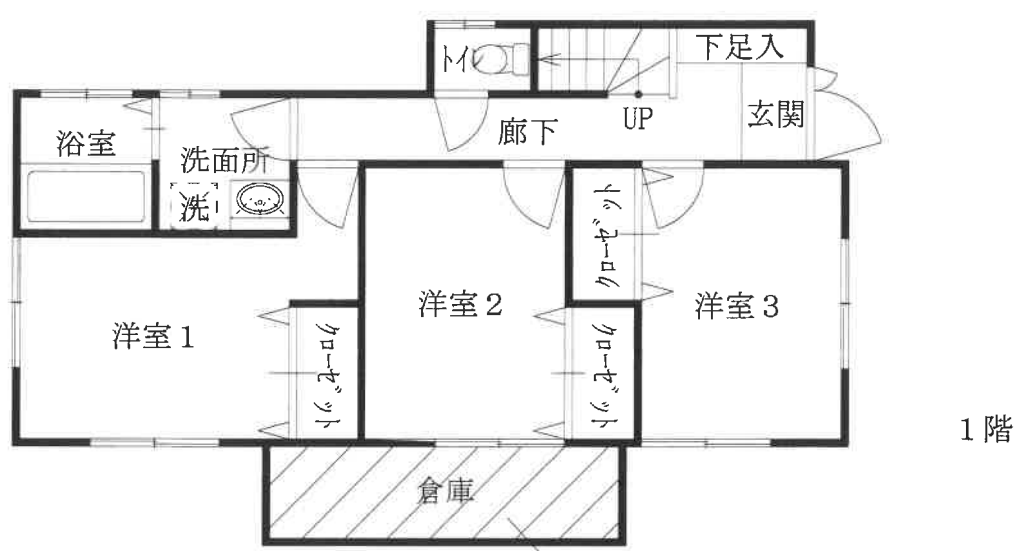
1階



土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



現況写真

①



②

