

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27日

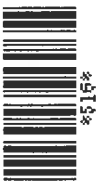
名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 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	日 時 令和 8年11月25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12月 9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 | 名古屋市守山区小幡南三丁目 |
| | 地 番 | 1304番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区小幡南三丁目 1304番地2 |
| | 家屋 番号 | 1304番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 54.65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 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

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



11

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 | 名古屋市守山区小幡南三丁目 | | |
| | 地 番 | 1 3 0 4 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 2 3 . 3 4 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区小幡南三丁目 1 3 0 4 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 1 3 0 4 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 8 . 7 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 4 . 6 5 平方メートル | |



令和 8 年(7)第 12 / 号

令和 8 年 5 月 22 日受理

令和 8 年 7 月 14 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 戸 井 智 之

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------------|----------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市守山区小幡南三丁目 | | |
| | 地 番 | 1 3 0 4 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 2 3. 3 4平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区小幡南三丁目 1 3 0 4 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 1 3 0 4 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 8. 7 9平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 4. 6 5平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市守山区小幡南三丁目13番21号		
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）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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物配置図（概略）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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 物件2建物は、令和7年9月頃から空き家の状態です。 2 物件2建物は、増改築やリフォームはしていません。雨漏りなどの不具合はありませんが、2階洋室4の窓ガラスが一部割れています。 3 物件2建物内でペットを飼ったことはありません。 4 物件1土地に関して、隣地所有者との間で境界について争いなどはありません。 5 物件1土地上の普通乗用車は私の車ですが、車検が切れています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2建物の占有状況
関係人の陳述及び現況等から、2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されている。
 - (2) 土地建物配置図(概略)(6枚目)の□で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 全体的にクロス汚れなど経年相応の劣化が認められる。
 - (2) 1階床に数か所の補修跡が認められる(一部につき写真10)。
 - (3) 2階洋室4の窓ガラスが一部割れている。
 - (4) 2階に小屋裏収納がある。高さ1.4メートル未満であるため、建築基準法上の部屋には該当せず、床面積には加えないこととした。
- 4 その他
債務者兼所有者が物件1土地上に普通乗用車を残置した場合には、買受人においてその処分のために費用を負担し、手続きを取らなければならない可能性がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8 5月28日 (木) —	(郵便)	債務者兼所有者の住民票交付申請
R8 6月11日 (木) 11:00 — 11:10	目的物件所在地	物件確認、写真撮影（外観）、占有状況調査、現況調査日連絡及び照会書投函
R8 7月8日 (水) 11:00 — 11:50	目的物件所在地	立入調査（間取確認）、債務者兼所有者立会・聴取、写真撮影（屋内外）、評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で、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。

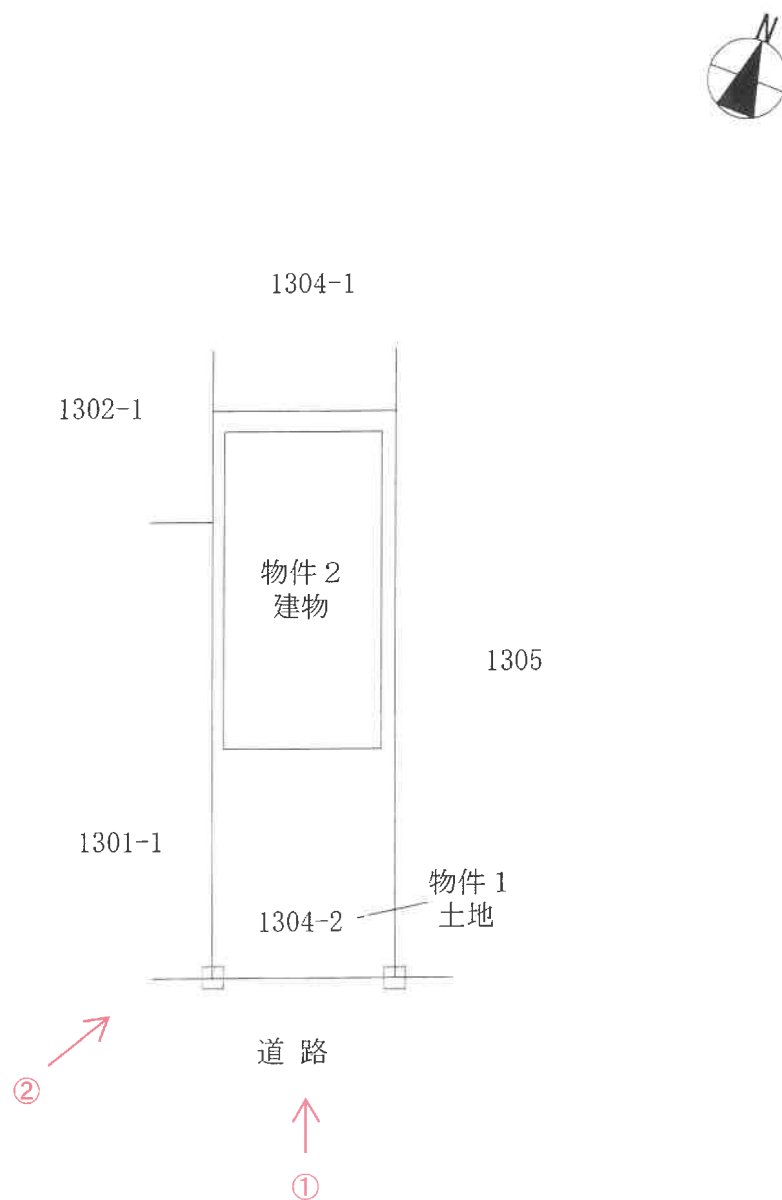
☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

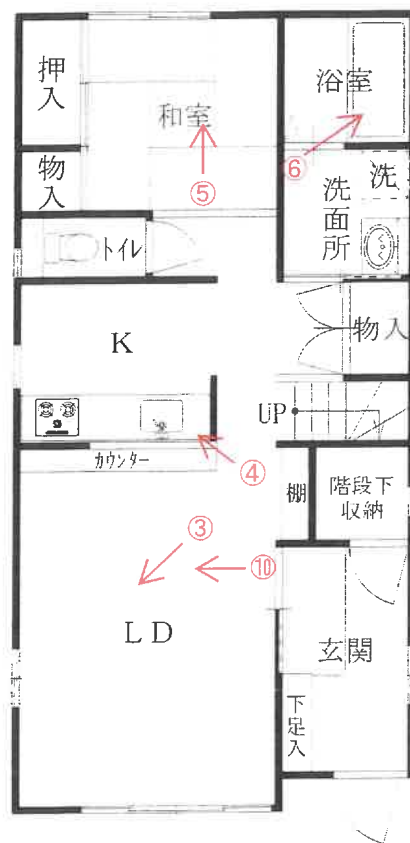
土地建物配置図(概略)



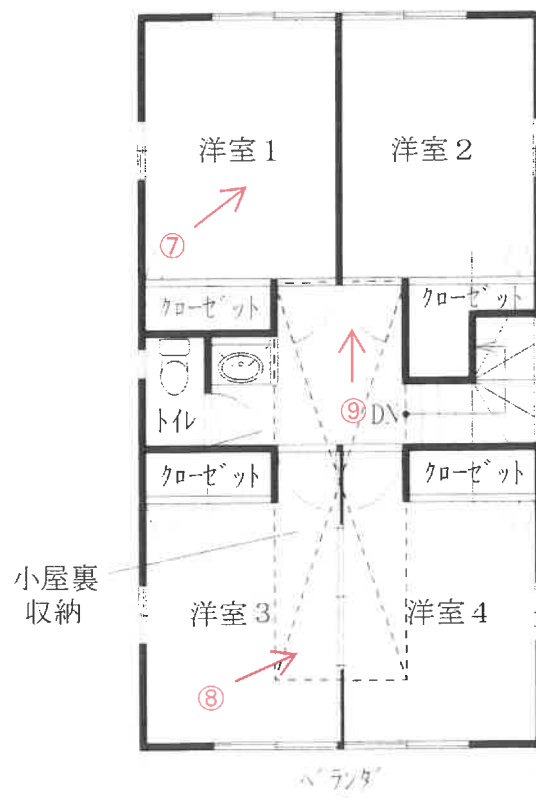
※ 境界杭等の位置を「口」で示す。

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図(概略)



1 階



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

2 階

1 物件1土地及び物件2建物の外観

物件2建物



物件1土地

2 物件2建物の外観

物件2建物



3 L D



4 K



(9 枚目)

5 和室



6 浴室



7 洋室 1



8 洋室 3, 4



(// 枚目)

9 小屋裏収納の入口



10 LD床の補修跡





令和8年（ケ）第121号
令和8年5月27日受理
令和8年7月8日現地調査
令和8年8月4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 21,050,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 7,780,000 円
物件2 (建物)	金 13,270,000 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き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	名古屋市守山区小幡南三丁目 1 3 0 4 番 2 宅地 1 2 3 . 3 4 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市守山区小幡南三丁目 1 3 0 4 番地 2 1 3 0 4 番 2 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル 2 階 5 4 . 6 5 平方メートル	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	名鉄瀬戸線「小幡」駅 東方 道路距離約650m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	主に一般住宅が建ち並ぶ、街路状況が良好な都市計画道路背後の住宅地域	
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、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 123.34㎡ 間口 約6.3m、奥行 約19.4m 形状 長方形	
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約5mの舗装市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、南側は市道、東側及び北側は一般住宅等、西側は駐車場、一般住宅等である。	
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	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和37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未利用地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、本件土地は土壤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	・ 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 本件土地は、名古屋市浸水実績図によると本件土地は平成12年9月東海豪雨の浸水区域に該当する。	

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）平成25年1月8日新築 経 過 年 数 約 14 年 経済的残存耐用年数 約 16 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、ガス その他 なし
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 5LDK （附属資料7 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	・2階に小屋裏収納が設置されている（床面積不算入）。 ・リビングダイニング、洗面所、玄関等の床面の複数箇所に傷み、汚損等が見られたほか、特にリビングダイニングの壁クロスに変色、汚れが見られた。 ・洋室4の南側の窓ガラスが破損していた。 ・上記のほか、本件建物は経年使用相当の劣化、汚損等が認められた。

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	187,000	1.04	123.34	0.9	21,590,000

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-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 190,000\text{円/㎡} & \times & 101.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & = & 187,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（南向き） $1.09 \times$ 間口と奥行の関係 $0.95 = 1.04$

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	154,000	113.44	0.27	4,720,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}16\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}16\text{年} + \text{経過年数}14\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}50\%\%) = 0.27 \\ &\quad \text{※観察減価等：床面の傷み、壁面の汚れ等を考慮した。} \end{aligned}$$

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	21,590,000	0.55	法定地上権	11,870,000

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	21,590,000	-11,870,000		1.0	0.8	7,780,000
2	4,720,000	+11,870,000	0	1.0	0.8	13,270,000
一括価格 (合計)						21,050,000

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-2）

所 在：名古屋守山区小幡南2丁目704番外
価 格：190,000円／m²
位 置：名鉄瀬戸線「小幡」駅の南東方道路距離約500m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：119m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北側幅員5.0m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

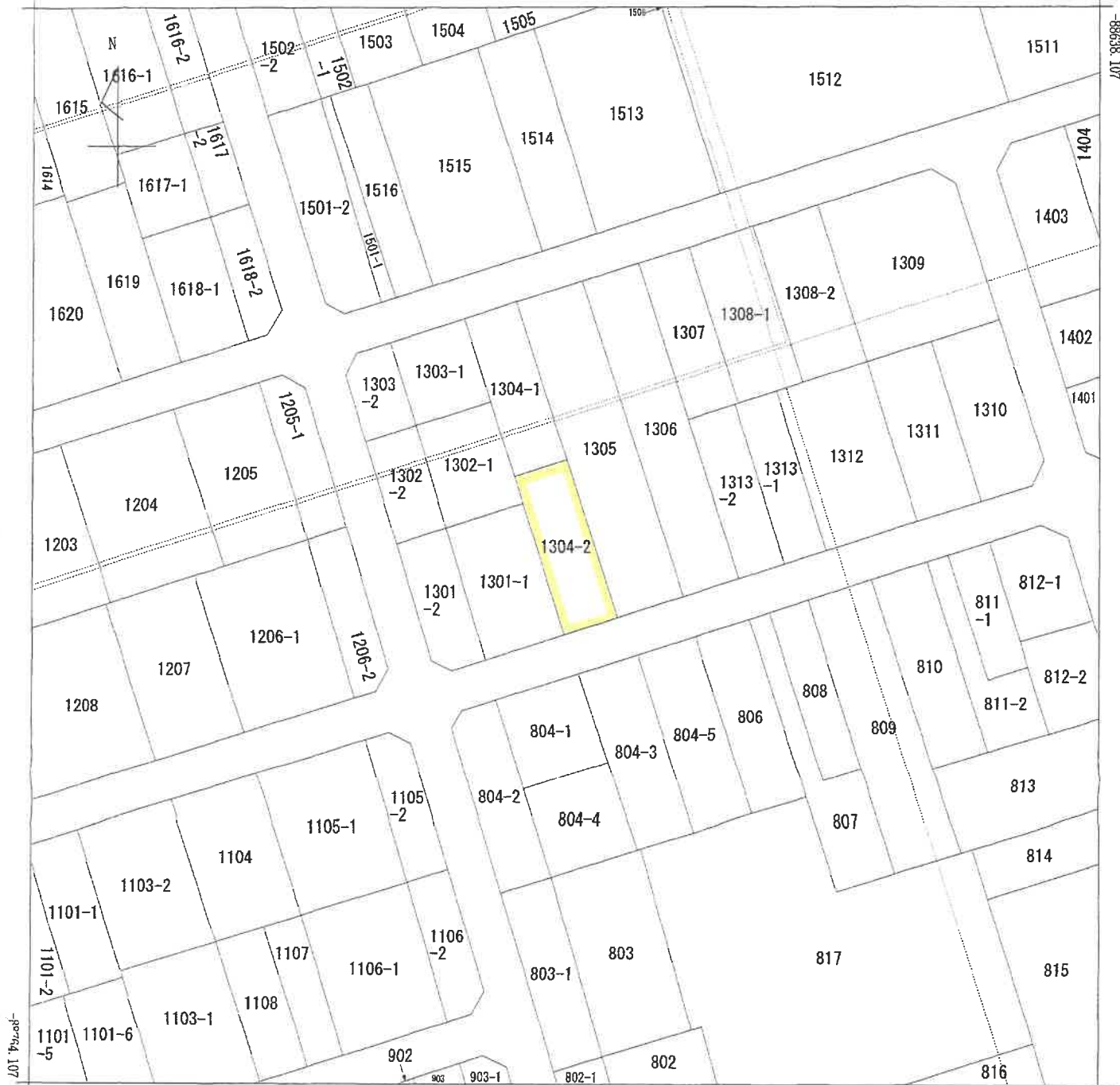
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図



付近案内図





-16934.376 (座標値種別：図上測定)

(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
小幡南3丁目

請求部	所在	名古屋市守山区小幡南三丁目				地番	1304番2			
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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和8年3月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

登記年月日：平成24年8月12日

土地積測量図

地番	1304番1・ 1304番2
土地の所在	名古屋守山区小幡南三丁目

既知点の名称及び座標値（世界測地系）			
点名	X座標	Y座標	種別
T13-129	-88848.640	-17002.068	街区多角点（金属標）
T13-131	-88573.556	-16782.113	街区多角点（金属標）
T13-132	-88755.357	-16722.111	街区多角点（金属標）

座標求積表

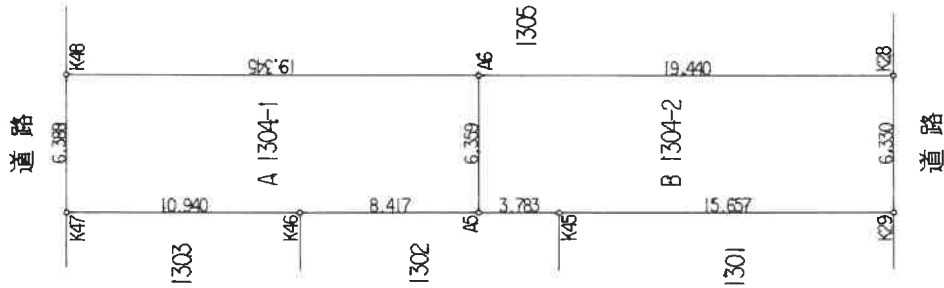
地番 A 1304-1				
測点	X _n	Y _n	(X _n +1 - X _n -1)Y _n	距離
K48	-88672.498	-16877.722	-278195.49126	6.388
K47	-88674.445	-16883.806	-208768.26190	10.940
K46	-88694.853	-16880.446	311157.62978	8.417
A5	-88692.878	-16877.896	102364.439240	6.359
A6	-88680.928	-16871.843	-343848.160340	19.440
倍面積			246.68042	
地積			123.340210	m ²

地番 B 1304-2				
測点	X _n	Y _n	(X _n +1 - X _n -1)Y _n	距離
K29	-88711.390	-16871.961	218795.590248	6.330
K28	-88709.449	-16865.936	-345110.782432	19.440
A6	-88680.928	-16871.843	-279583.310353	6.359
A5	-88692.878	-16877.896	93722.956488	3.783
K45	-88686.481	-16876.741	312422.229392	15.657
倍面積			246.683343	
地積			123.3416715	m ²

合計 246.6807425

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	Ⅶ
測量の年月日	平成24年7月28日

境界	境界線の種類
K45-K46-K47-K48	コンクリート杭（既設）
A5-A6	コンクリート杭（新設）
K28-K29	プレート杭（既設）



(会員専用)

作成者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成25年1月10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。

(名古屋法務局名古屋出張所管轄)

令和8年3月30日

東京法務局中野出張所

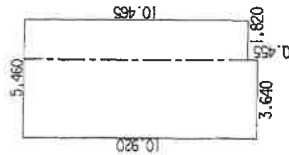
登記官

建物図面図

家屋番号 1304番2

建物の所在 名古屋市守山区小幡南三丁目1304番地2

1階



求積表

$$\begin{aligned} 3.640 \times 10.920 &= 39.748800 \\ 1.820 \times 10.465 &= 19.046300 \end{aligned}$$

合計 58.795100
床面積 58.79 m²

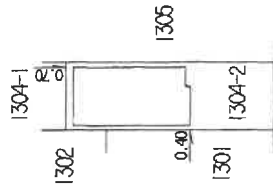
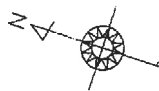
2階



求積表

$$5.460 \times 10.010 = 54.654600$$

合計 54.654600
床面積 54.65 m²



道路

(会員専用)

作成者

愛知県土地家屋調査士会

縮尺

1/250

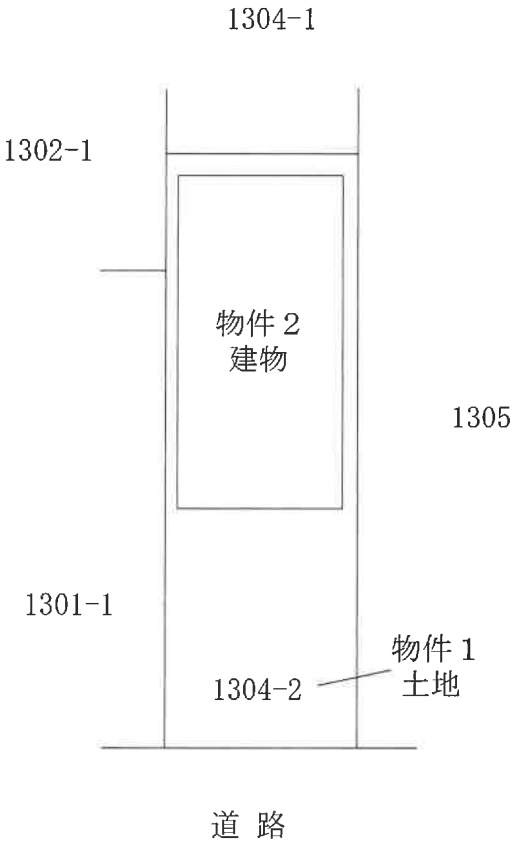
申請人

縮尺

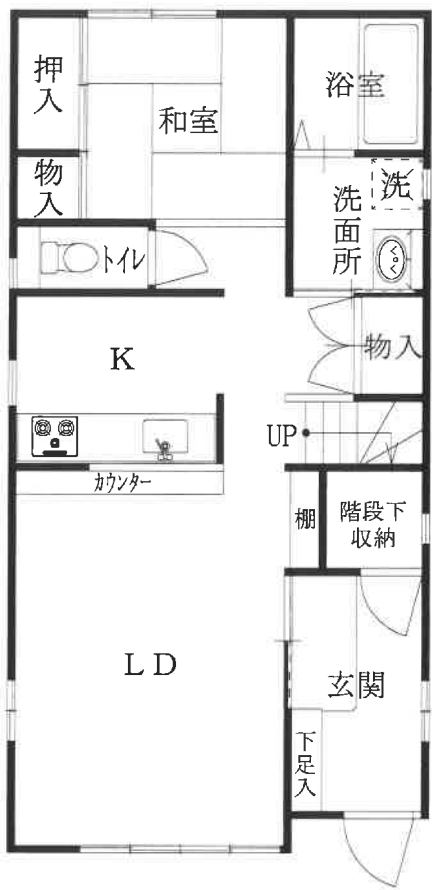
1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

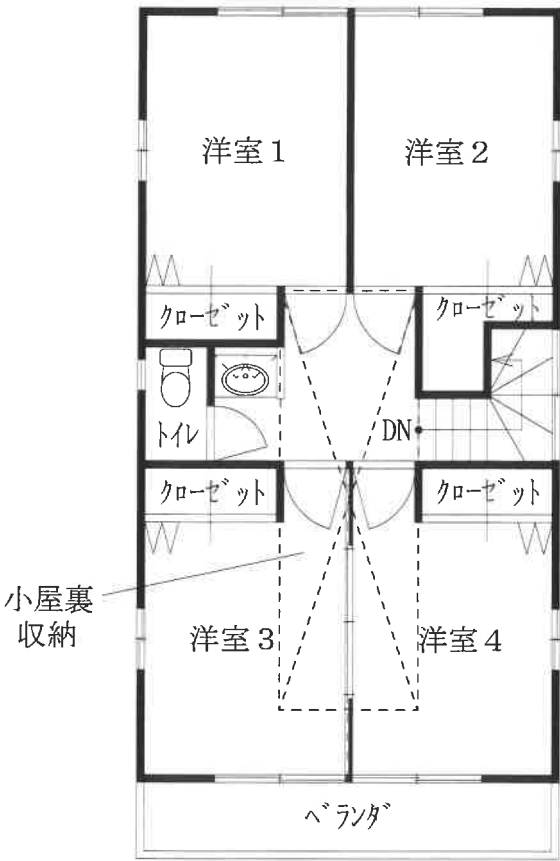
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



1 階



2 階

