

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 10 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 遠 藤 誠

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 7 年 6 月 25 日から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 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 7 年 7 月 23 日 午前 10 時 30 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 7 年 7 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 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 7 年 6 月 10 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15,800,000 12,640,000	一括	3,160,000	110,204	23,614
1	11,970,000				
2	3,830,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市港区十一屋三丁目 |
| | 地 番 | 96番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 150平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区十一屋三丁目 |
| | 地 番 | 96番4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 48平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 遠 藤 誠

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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

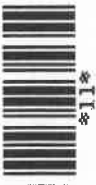
本件所有者が占有している。

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 | 名古屋市港区十一屋三丁目 |
| | 地 | 番 | 96番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 150平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 名古屋市港区十一屋三丁目 |
| | 地 | 番 | 96番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 48平方メートル |



令和 7 年(7)第 43 号

令和 7 年 2 月 28 日受理

令和 7 年 3 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 大 澤 雅 人

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市港区十一屋三丁目
地 番 96番1
地 目 雑種地
地 積 150平方メートル

所有者

2 所 在 名古屋市港区十一屋三丁目
地 番 96番4
地 目 雑種地
地 積 48平方メートル

所有者

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1～2	
現況地目	☐ 宅地 () ☐ 公衆用道路 () ☐ 農地 () ☒ 雑種地(物件1、2) ☐ 山林 () ☐	
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 ☒ 土地現況図(概略)のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(物件1土地についてB、物件2土地について有限会社由井商店) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 物件1土地及び物件2土地について、上記の者らが更地の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	物件1土地及び物件2土地上に看板、コンテナ2基及びカーポートが存在する	
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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)	
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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者 破産者有限会社由井 商店及び所有者破産 者B破産管財人)	1 私は有限会社由井商店及びBの破産管財業務の一環として、物件1土地及び物件2土地を管理、占有しています。 2 物件1土地及び物件2土地は有限会社由井商店の事業のための駐車場として利用していましたが、今は車両は無いと思います。 3 物件1土地及び物件2土地にはコンテナが2基設置してあります。2基のコンテナの中の動産類は、ほとんど搬出してあると思いますが、土嚢とかが残っていると思います。 4 現況調査のために、物件1土地及び物件2土地に立ち入っていただいて構いません。

(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

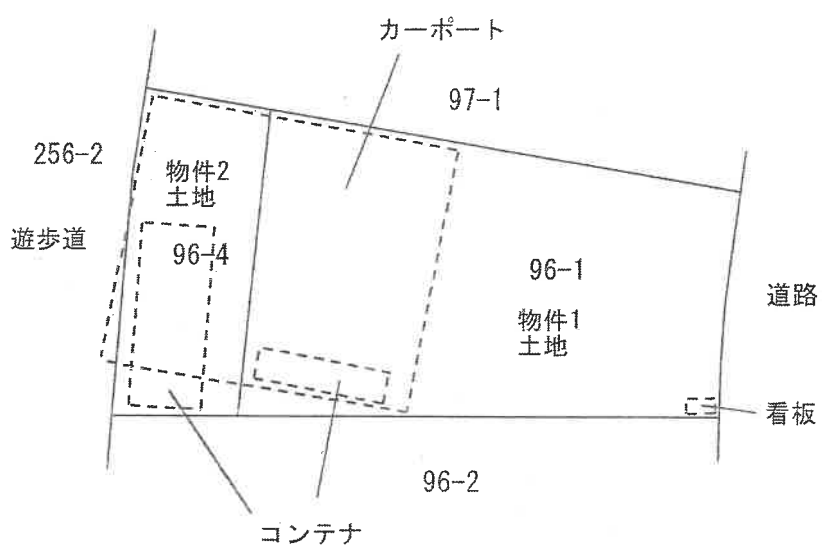
- 1 本件物件1土地及び物件2土地の状況は、土地現況図（概略）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地及び物件2土地には建物は存在せず更地の状態であり、物件1土地は東側の公道とほぼ等高に接しており、物件2土地西側は名古屋市が管理している暗渠の遊歩道（地番256番2）と接している。
なお、物件2土地と接している暗渠の遊歩道とは約50cm程度の段差が存在している（写真②参照）。
物件1土地及び物件2土地の形状は法務局備付けの地積測量図のとおりであり、概測したところ公簿上の面積とほぼ一致していると思料され、物件1土地及び物件2土地の地形は台形で概ね整形地である（土地現況図（概略）参照）。
- 3 物件1土地及び物件2土地の北側隣地（地番97番1）との境界には境界標等は見当たらなかったが、コンクリート製の塀及びフェンスで区画されていることから、境界は確認できる状況にあると思われる。
物件1土地及び物件2土地の南側隣地（地番96番2）との境界も、境界標等は見当たらなかったか、フェンスで区画されていることから、境界は確認できる状況にあると思料される。
物件2土地と暗渠の遊歩道（地番256番2）と接している部分の北側の物件2土地の暗渠の遊歩道側への出入口付近に道路境界標が埋設されている。
- 4 物件1土地及び物件2土地は関係人の陳述等記載のとおり駐車場として利用されていたと思われる、カーポート及びコンテナ2基が存在している（写真①参照）。
当該コンテナ2基は、土台等で固定されているようには見受けられなかった。
カーポートの西側の屋根の一部が暗渠の遊歩道（地番256番1）に越境しているように見受けられた。
- 5 物件1土地の南側に看板が設置されていた（写真①参照）。
- 6 物件1土地には横倒しで放置された状態の自転車1台が存在したが、車両は存在しなかった（写真①参照）
- 7 物件1土地及び物件2土地の占有関係は2枚目記載のとおりである。

(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
R7年 2月28日(金) 9:05 — 9:15	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請
R7年 3月 3日(月) 10:00 — 10:05	当庁(電話)	現況調査実施通知(破産管財人A)
R7年 3月11日(火) 14:30 — 15:10	目的物件所在地	物件確認、写真撮影、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行
R7年 3月13日(木) 9:10 — 9:20	名古屋法務局	公図、地積測量図取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在と予想されたので、立会人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
(5 枚目)

令和7年（ケ）第43号
土地現況図（概略）



S=1/250

①

(物件 1 土地)

コンテナ

カーポート



隣地 (96番2)

看板

放置自転車

物件 1

隣地 (97番1)

屋外の状況

(物件 2 土地)

②



隣地 (地番97番1)

物件 2

屋外の状況

令和7年 (ケ) 第43号
令和7年 3月7日受理
令和7年 3月11日現地調査
令和7年 4月14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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 11,970,000 円
物件2 (土地)	金 3,830,000 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。

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	名古屋市港区十一屋三丁目 9 6 番 1 雑種地 1 5 0 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	名古屋市港区十一屋三丁目 9 6 番 4 雑種地 4 8 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、2）

位置・交通	あおなみ線「稲永」駅 西方 道路距離約750m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心として事業所、駐車場等が混在して見られる地域	
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 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 198.00㎡ 間口 約8m、奥行 約20.5m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	物件1、2の土地は一体として、北東側で幅員約10mの舗装市道とほぼ等高に接面、南西側で幅員約5.5～6.0mの遊歩道（登記地目「井溝」の暗渠）と約0.5m高く接面している。 尚、北東側市道は建築基準法第42条1項1号の道路であり、南西側は遊歩道であり建築基準法外の通路である。	
土地の利用状況等	物件1、2の土地は一体として、駐車場及びコンテナ置き場として利用されている。 周辺地の利用状況は、北側は一般住宅、東側は道路を挟んで事業所、南側は一般住宅、西側は遊歩道を挟んで一般住宅である。	
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 引込可 ガス配管 引込可 下水道 引込可	
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42年まで遡って調査した結果、以前は水路周辺の未利用地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。 ・津波災害警戒区域内に存する。 ・本件土地は名古屋市洪水・内水・高潮ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・上水道、下水道、都市ガスについて、北東側道路下に本管の埋設（但し、都市ガスは本件土地の北側及び南東側50m内外の地点）があるが、建物等が存しないため引込されていない。従って、敷地内	

特 記 事 項 の 続 き	への引込みに際しては、費用負担も含め名古屋市上下水道局若しくは東邦ガスへ確認を要する。 ・本件土地の南東端に看板、西側にカーポート及びコンテナが2基設置されていた（土地現況図（概略）参照）。また、カーポートの屋根の一部が南西側遊歩道へ越境していた。
------------------	---

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、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。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ ×エ=オ	市場 性修 正 力 カ	競売 市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
1	96,800	1.03	150.00	1.00	14,960,000	1.0	0.80	11,970,000
2	96,800	1.03	48.00	1.00	4,790,000	1.0	0.80	3,830,000
合計			198.00		19,750,000			15,800,000

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 名古屋港-17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 105,000\text{円/㎡} & \times & 100.5/100 & \times & 100/109 & \times & 100/100 & = & 96,800\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.09

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：二方路 1.03

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

カ 市場性修正：特になし。

キ 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

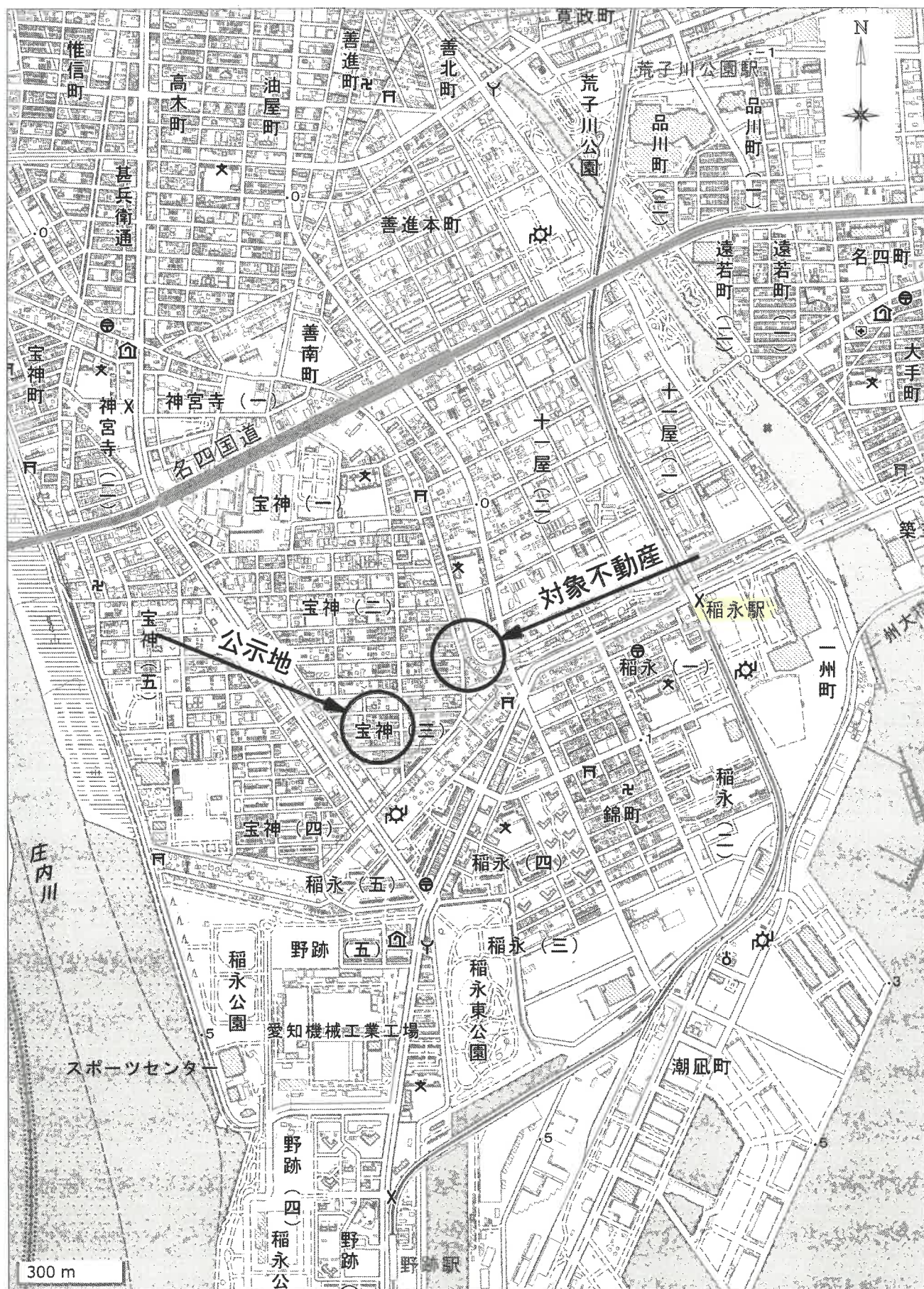
地価公示価格（名古屋港-17）

所 在：名古屋市港区宝神3丁目1504番
価 格：105,000円／㎡
位 置：あおなみ線「稲永」駅の西方道路距離約1,000m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：106㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南側幅員6.5m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種住居地域（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、アパートが見られる住宅地域

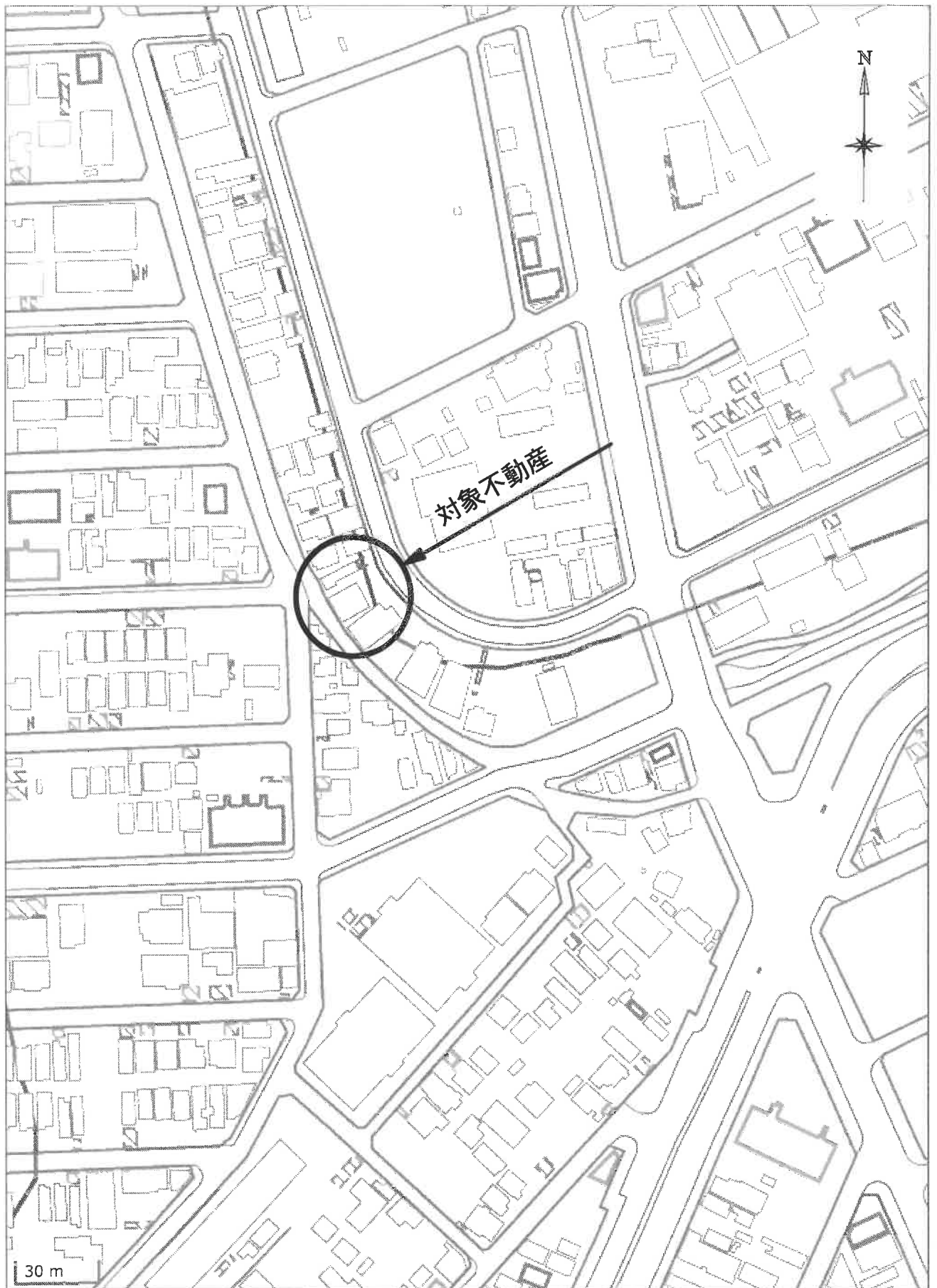
第7 附属資料

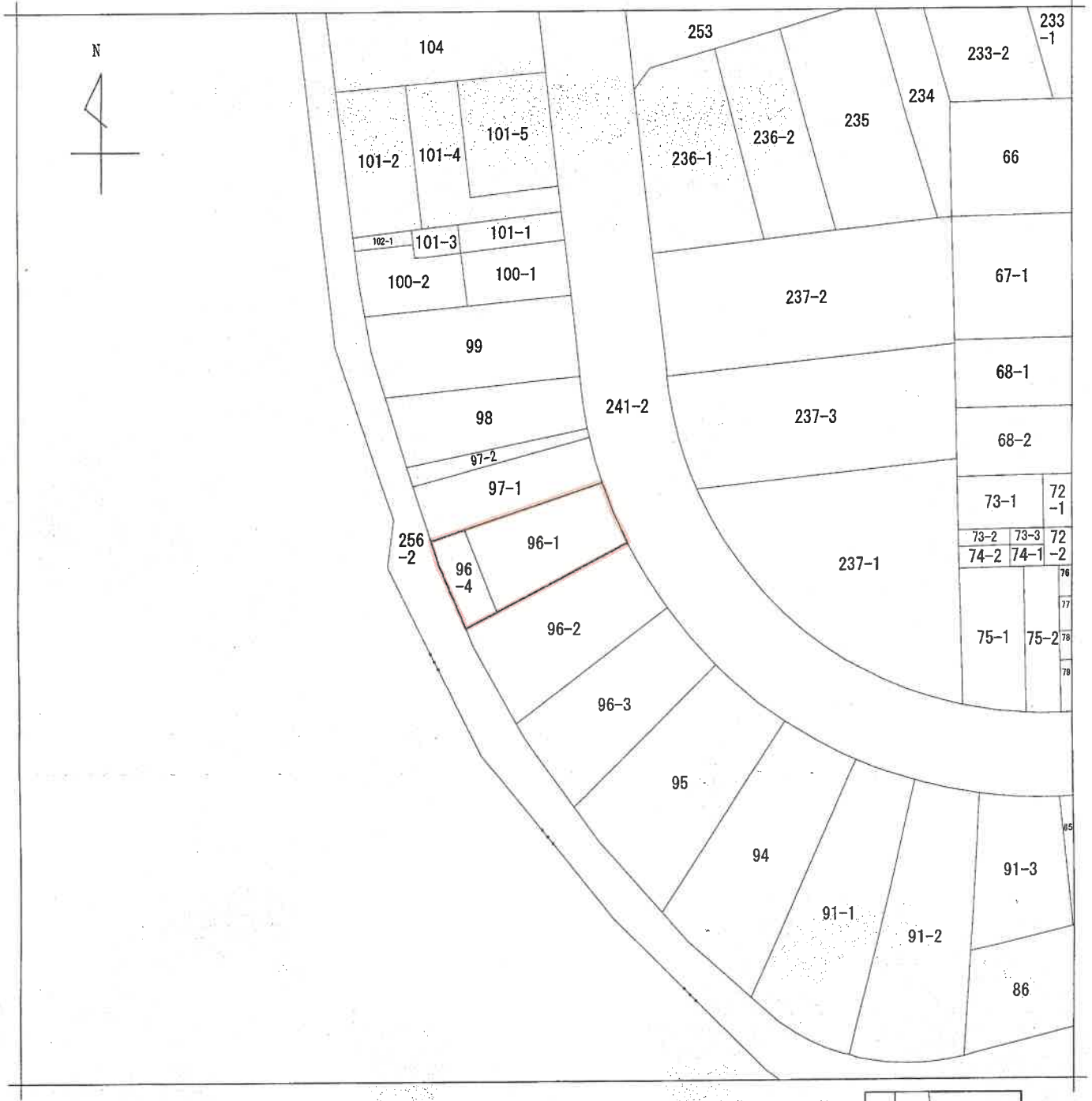
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地現況図（概略）
- 6 現況写真

位置図



付近案内図





(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

十一屋
3丁目

請 部 分	所 在	名古屋市港区十一屋三丁目				地 番	96番1			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年1月28日

名古屋法務局

請求番号：25-1

登記官

登記年月日：平成3年1月24日

3106004

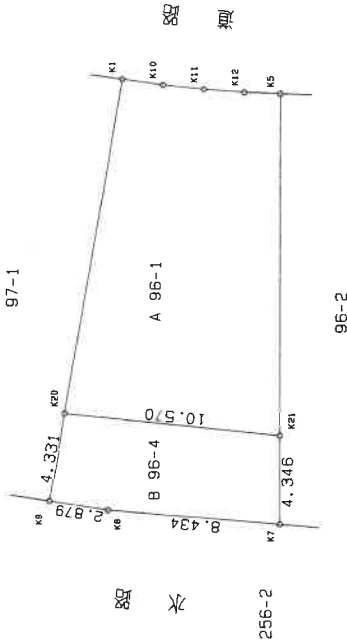
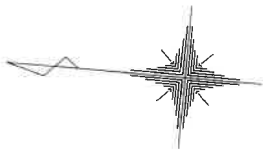
地積測量図
前96-1、96-4

地番	96-1 96-4
土地の所在	名古屋市港区十一屋三丁目

座標求積表

地番⑥	96-4				
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1)Yn		
K20	97.724	82.906	785.968534		
K9	96.804	78.673	-293.214271		
K8	93.997	79.313	-861.894371		
K7	85.937	81.795	-526.105440		
K21	87.565	85.824	1011.607488		
		倍面積	96.361940		
		面積	48.1809700		
		地積	48.18	m ²	

地番④	96-1				
公簿		總計			
	198.1858785	48.1809700			
		残地	150.0049085		
		地積	150.00	m ²	

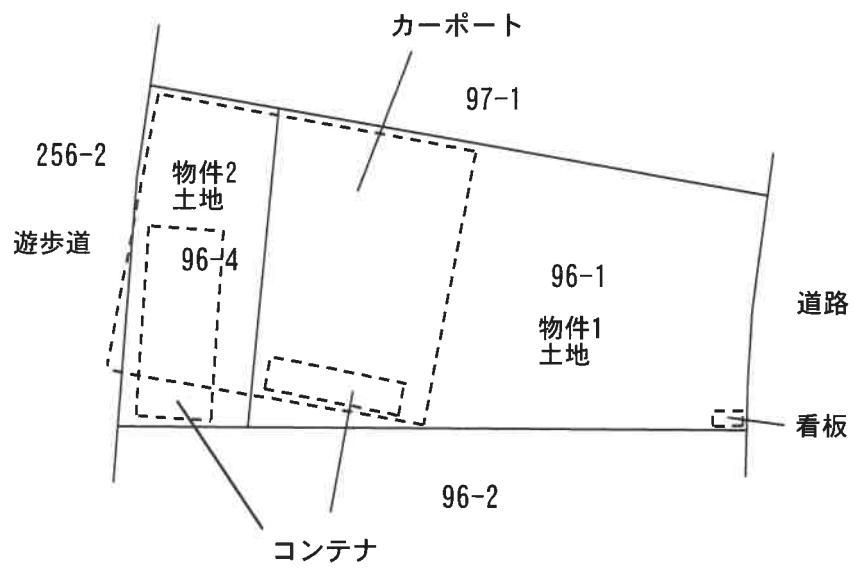


筆界	境界標の種類
K1, K5, K7, K8, K9	コンクリート杭
K11, K12, K21	プラスチック杭
	金属印
K10, K20	石杭

(会員専用)

製作者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)



現況写真

①



②

