

令和7年（ケ）第205号

注 意 書

本件は、物件番号1のみの売却です。

※ 入札の際には、物件番号をお間違えないようにご注意ください。

名古屋地方裁判所民事第2部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月 4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 8年 1月28日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28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12月16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	22,280,000 17,824,000		4,456,000	251,986	53,997
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市天白区道明町
地 番 122番
地 目 宅地
地 積 224.20平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年10月23日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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】

株式会社ツルハが占有している。同社の賃借権は、対抗要件を有していない。

5 その他買受けの参考となる事項

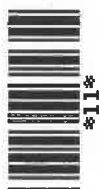
なし

《 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 名古屋市天白区道明町
地 番 122番
地 目 宅地
地 積 224.20平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 7 年(ケ)第 205 号

令和 7 年 8 月 25 日受理

令和 7 年 9 月 29 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物 件 1 に つ い て)

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市天白区道明町
地 番 122番
地 目 宅地
地 積 224.20平方メートル
所有者

(土地用)

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)				付近
土地	物件1				
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1) ☐ 山林 (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 ☒ 上記の者が本土地を駐車場として使用し、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	①本土地の登記上の地目は宅地。 ②本土地の南西側付近には、照明灯が設置されている。				
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 ☒ 土地位置関係図 (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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■(株) ツルハ	
占有状況		☐ 敷地 ■ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■(株) ツルハ(占有者会社)従業員)の陳述／■提示文書(駐車場土地賃貸借契約書写し)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年4月1日	
最初の	契約日	平成29年3月9日	
契約等	期間	平成29年4月1日から ■令和19年3月31日まで20年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金10万5000円 (毎月末日限り, 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (☐ 敷金 円 ■保証金 63万0000円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■契約が終了した場合原状回復をする。	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ (株) 三進製作所 (所有者会社) 代表者	立入調査の日は、都合が悪いので立ち会えません。 物件1土地は駐車場として貸していますが、賃貸借契約書は余所にあるのですぐに写しを出すことはできませんが、戻ったら提出します。 照会書の回答については、間もなく提出します。 物件1土地と隣地との間で土地の境界に争いはありません。 物件1土地の付近は酷い雨が降っても冠水はしません。 物件1土地を舗装したのは、賃借人の(株)ツルハ(占有者会社)です。
■ (株) ツルハ (占有者会社) 従業員	物件1土地は、当社が賃借し、店舗の駐車場として使用しています。 近く賃貸借契約書の写しを提出します。 賃料は、賃貸借契約書写し記載のとおりで、変更していません。

(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 物件1土地は、アスファルト舗装をされた平面の土地で、南東側を道路に面している。
物件1土地は、北側にあるドラッグストアの駐車場の一部として使用されている。
物件1土地の使用の権原等については、本報告書3枚目のとおり
- 2 物件1土地付近に存した杭の状況、付近に設置されたブロック塀や擁壁の状況、隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から、物件1土地の形状については、土地位置関係図（概略）のとおり
のものと認めた。
- 3 物件1土地に係る法令上の制限や土壌汚染の有無については、評価人の評価書参照
- 4 その他の本件の調査結果は、本報告書2～4枚目記載のとおり

以 上

(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
R7年8月28日 (木) 15:00-15:10	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観)
R7年8月29日 (金) 15:50-16:00	名古屋法務局	公図取り寄せ
R7年9月1日 (月)	郵 便	所有者会社宛てに事務連絡文書送付 (応答なし)
R7年9月16日 (火) 11:30-11:40	所有者会社所在地	現況調査日連絡書及び照会文書を所有者会社従業員に 交付 (回答なし)
R7年9月16日 (火) 12:00-12:10	電 話	所有者会社代表者から聴取
R7年9月17日 (水) 15:30-15:45	電話及び郵便	占有者会社従業員に対し, 賃貸借契約書写しの送付依頼
R7年9月17日 (水) 11:00-11:15	物件所在地	物件1土地の立入調査, 目的外建物等の調査, 写真撮影, 評価人同行
R7年9月19日 (金) 11:00-11:15	名古屋法務局	占有者会社の現在事項全部証明書取り寄せ
R7年9月22日 (月) 9:30-9:40	電 話	所有者会社代表者から聴取
R7年9月26日 (金) 9:30-9:40	電 話	占有者会社従業員から聴取
R7年9月26日 (金) 10:40-10:50	電 話	所有者会社代表者から聴取
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

①

物件1 土地

(南東より撮影)



②

同 上

(北西より撮影)



物件1 土地

(8 枚目)

令和 7 年（ケ）第 205 号
物件 1
令和 7 年 8 月 28 日 受 理
令和 7 年 9 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 8 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

中 島 豊 司

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1(土地)	金 22,280,000 円

- 1 物件1の評価額は、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 等 地 番 地 目 地 積	名古屋市天白区道明町 1 2 2 番 宅地 2 2 4 . 2 0 m ²	特記事項記載 のとおり
番号	特 記 事 項		
1	登記と以下の点が異なる。 地 目 雑種地		

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「塩釜口」駅 南西方 道路距離約1 k m (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	天白川、植田川の北側背後に位置する、小工場、戸建住宅等が混在する地域である。当該地域においては、昭和52年に土地区画整理法による換地処分がなされている。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 絶対高31 m高度地区、大規模集客施設制限地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内（要安全配慮区域）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 224.20 m ² 間口 約11.3 m 奥行 約19.8 m 形状 長方形地	
接面道路の状況	南東側で幅員約6.5 mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に路面と等高に接面する。	
土地の利用状況等	貸駐車場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 引込可（特記事項※2参照） ガス配管 あり（特記事項※3参照） 下 水 道 あり（特記事項※4参照）	
土壌汚染の可能性の調査	名古屋市公表資料にて確認したところ、目的土地について有害物質使用特定施設の届出はない。 目的土地の利用状況について、過去の住宅地図、都市計画基本図等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお、土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。 昭和40年代の中頃までは農地、未利用地等、その後、平成10年代後半までは住宅の敷地等、平成20年代以降は未利用地、駐車場等であった模様である。	
特 記 事 項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※2 上水道本管は、南東側舗装市道に敷設されている。 ※3 東邦ガスにて確認したところ、以前使用していた引込管が残っているとのことである。	

特 記 事 項	※４ 名古屋市上下水道局「なごや上下水道埋管まっぷ」によれば下水道の取付管，取付ますは設置されているとのことであるが，現地において取付ますは確認できなかった。 ※５ 目的土地南端あたりに照明灯が設置されている。 ※６ 名古屋市備付けの洪水，内水氾濫の各ハザードマップによると，目的土地は各々浸水想定区域に該当する。 ※７ 名古屋市浸水実績図によると，目的土地は「東海豪雨（平成１２年９月）」の際の浸水区域に該当する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	138,000	1.00	224.20	1.00	30,940,000

特に注記ない場合、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 名古屋天白 9-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 128,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102.4/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & = & 138,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：個別的要因なし。

◇地域格差：交通接近条件，環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：個別的要因なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から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	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	30,940,000	0.10	民法上の 賃借権	3,090,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を民法上の賃借権と判定し、その割合を10%と査定。

(2) 評価額

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	30,940,000	-3,090,000		1.0	0.8	22,280,000

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（名古屋天白9－1）

所 在：名古屋市天白区中砂町428番

価 格：128,000円／m²

位 置：地下鉄鶴舞線「塩釜口」駅の南西方道路距離約1.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：234m²

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南側8m市道に接面

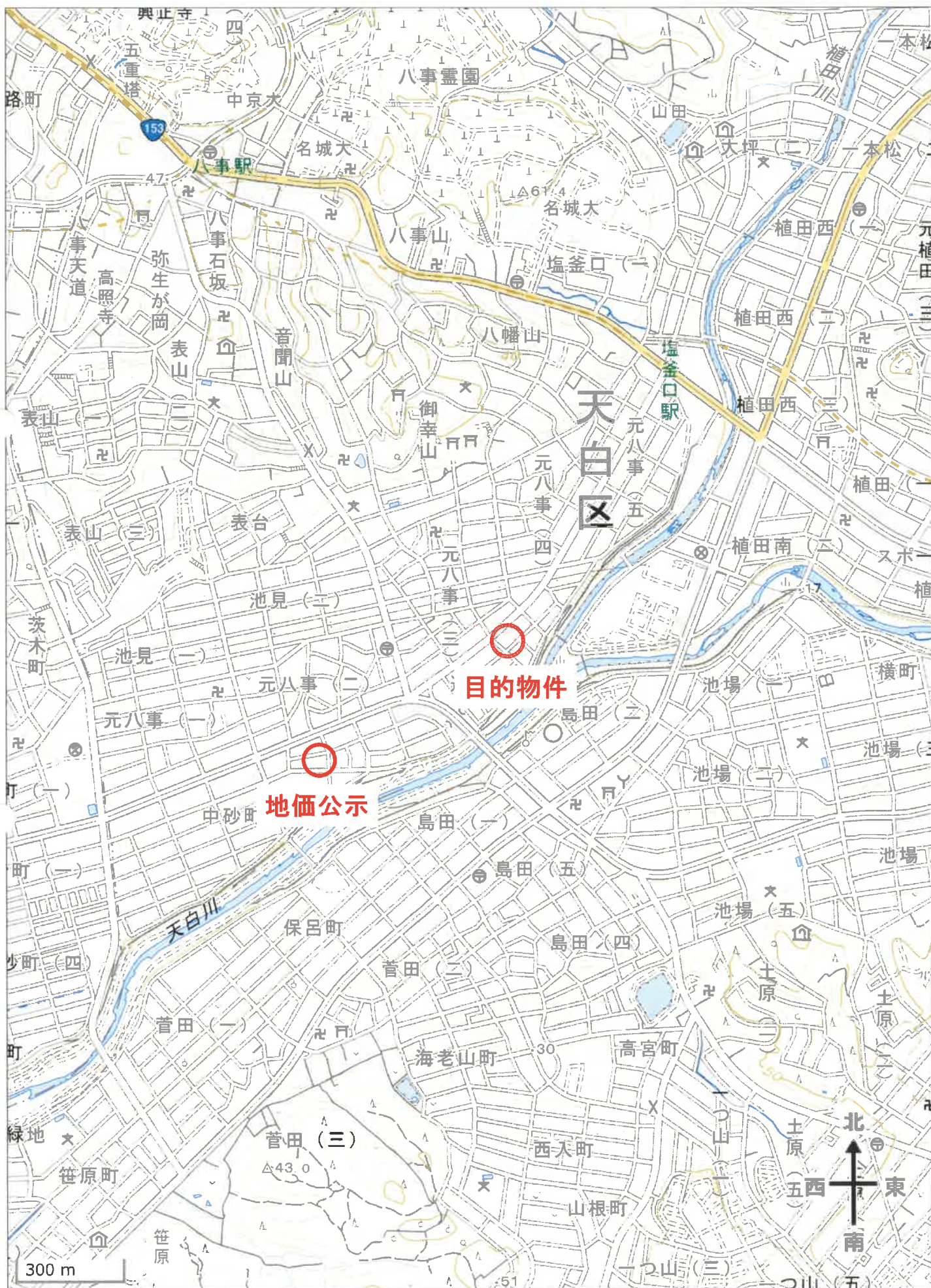
用 途 指 定 等：準工業地域(建ぺい率60%，容積率200%)，準防火地域

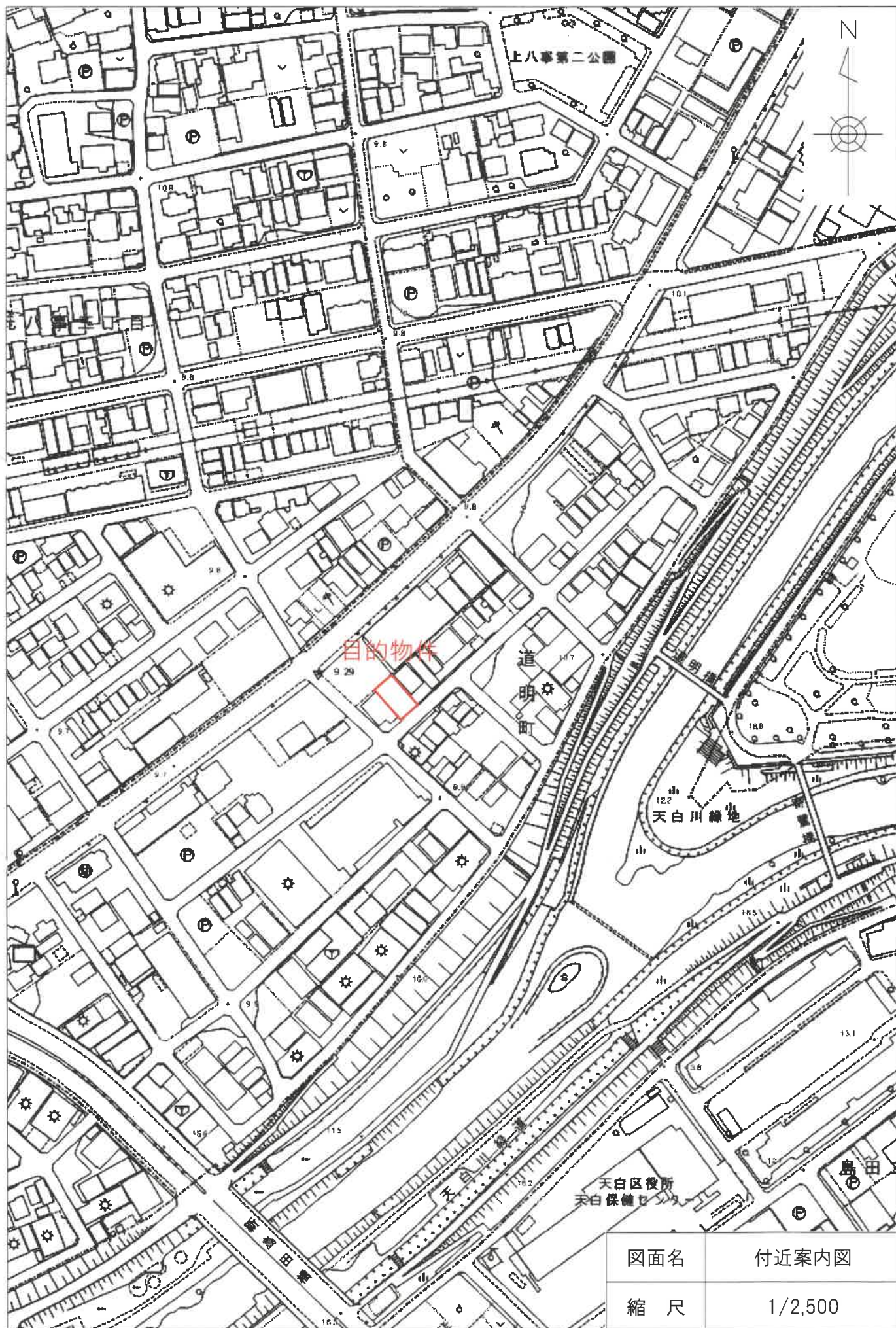
地 域 の 概 要：作業所，小工場，一般住宅が混在する工業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 現況図（概略）
- 5 現況写真

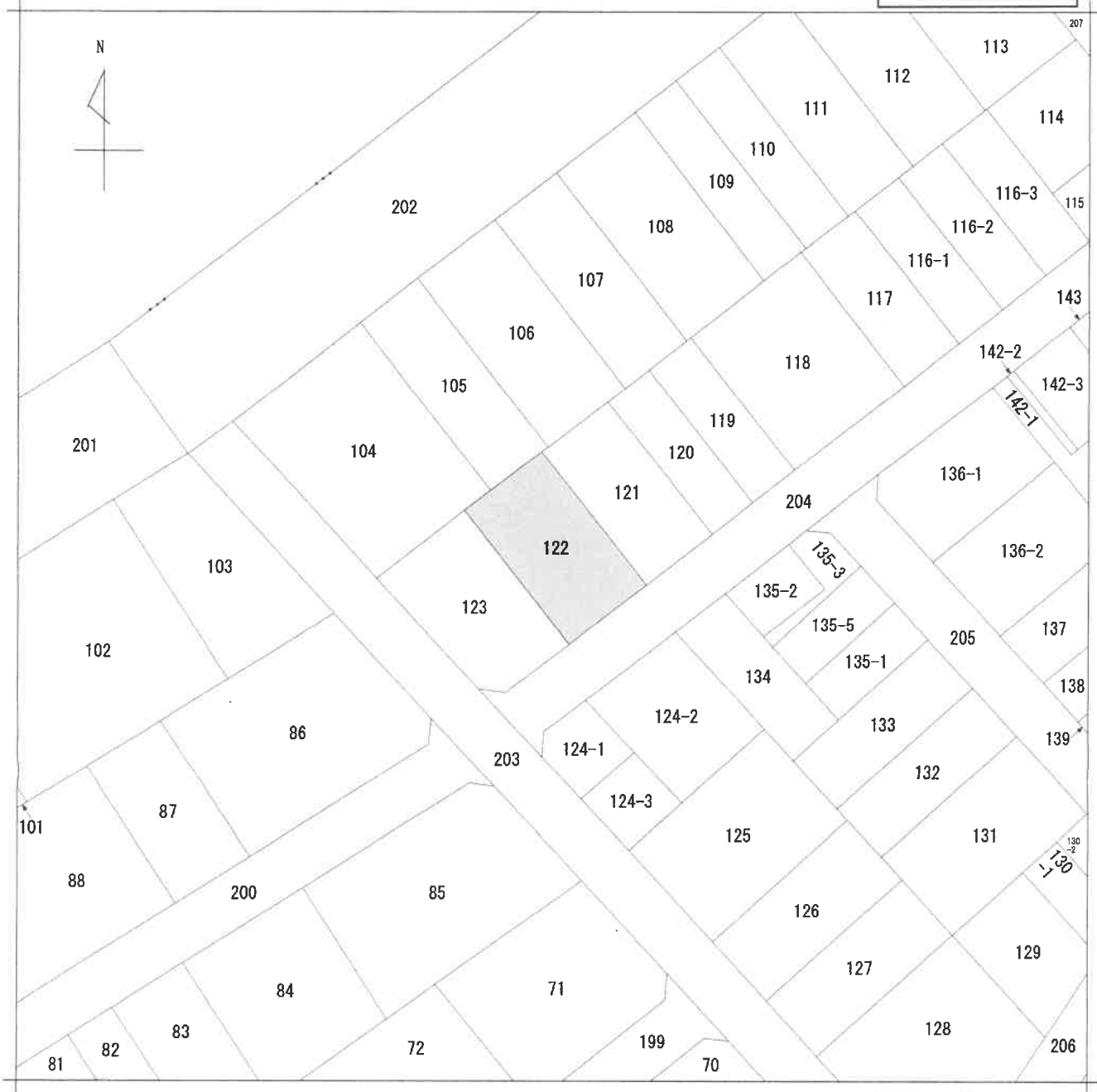
以 上





図面名	付近案内図
縮尺	1/2,500

A 4 判に縮小



(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
道明町

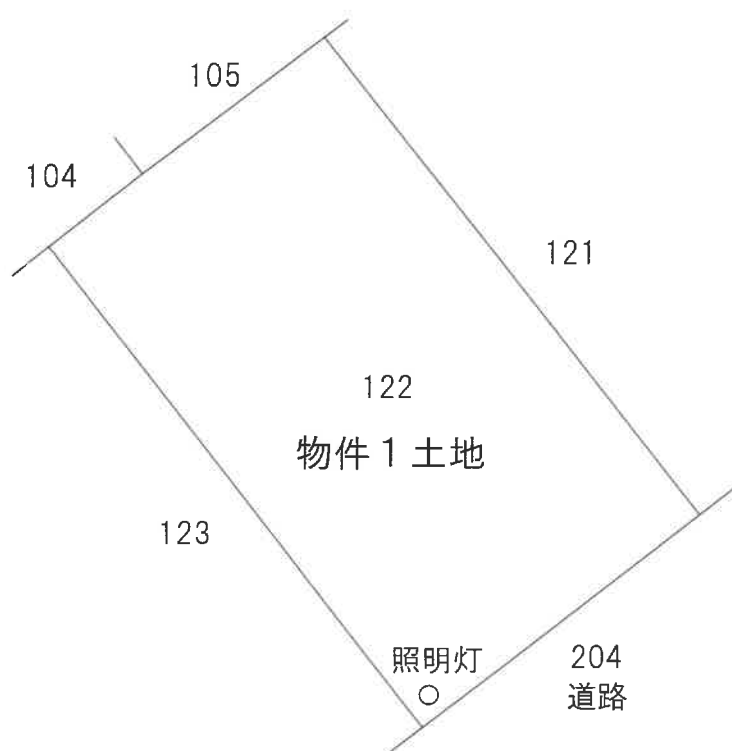
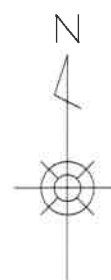
請求部	所在	名古屋市天白区道明町				地番	122番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年7月			備付年月日(原図)	昭和52年7月31日			補記事項		

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。

令和7年6月5日
名古屋法務局名東出張所
登記官

地図整理番号：M63571
(1/1)

現況図（概略）





NO. 1

目的物件（物件1）



NO. 2

目的物件（物件1）