

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17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 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 3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 4月15日 午前10時30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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8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 2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	17, 170, 000 13, 736, 000	一括	3, 434, 000	144, 044	0
1	8, 900, 000				
2	8, 270, 000				



物 件 目 録

1 所 在 海部郡大治町大字砂子字二又
地 番 22番1
地 目 宅地
地 積 177.67平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 海部郡大治町大字砂子字二又
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 165.32平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物件明細書

令和 7 年 1 2 月 5 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1】

- ・別紙占有者目録1記載のとおり
- ・別紙占有者目録1記載の範囲以外の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号2】

- ・別紙占有者目録2記載のとおり
- ・別紙占有者目録2記載の範囲以外の部分につき、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 海部郡大治町大字砂子字二又
地 番 22番1
地 目 宅地
地 積 177.67平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 海部郡大治町大字砂子字二又
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 165.32平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



別紙

占有者目録 1

物件 番号	範囲	占有者	備考
1	別紙土地位置関係図（概略）の駐車位置 1	C	・ Cの賃借権は、対抗要件を有していない。
1	別紙土地位置関係図（概略）の駐車位置 3	D	・ Dの賃借権は、対抗要件を有していない。

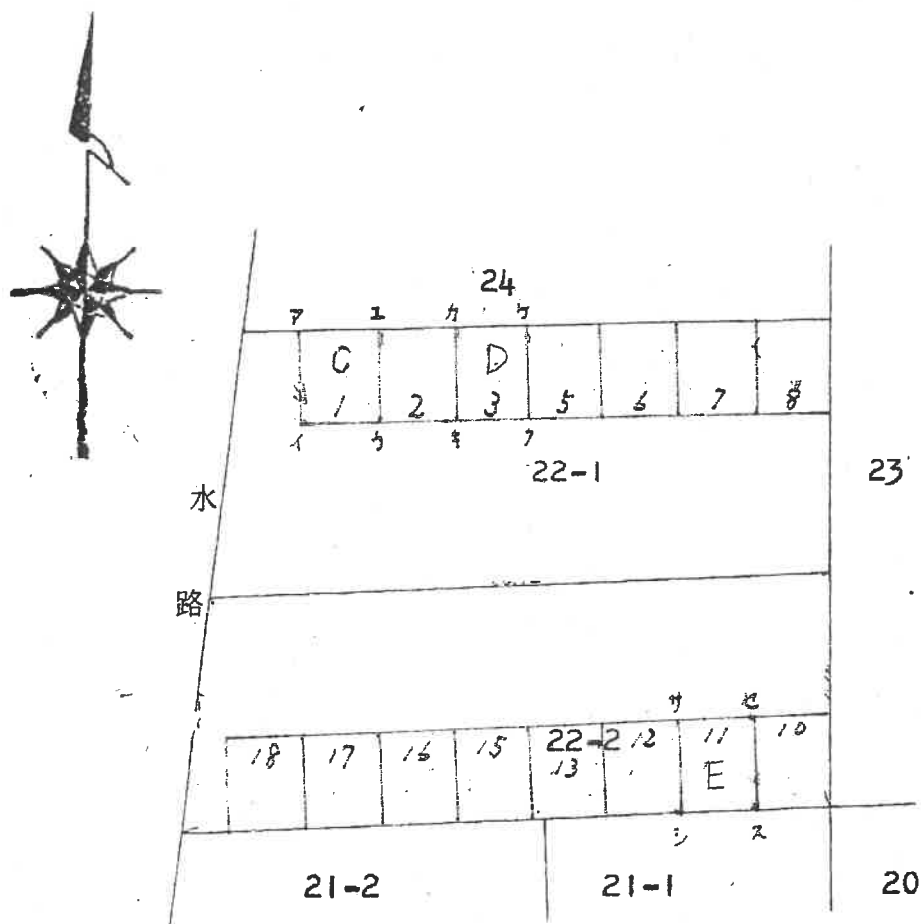
占有者目録 2

物件 番号	範囲	占有者	備考
2	別紙土地位置関係図（概略）の駐車位置 1 1	E	・ Eの賃借権は、対抗要件を有していない。

480-ジ

別紙

土地位置関係図(概略)



ちハ〇-シ

令和 7 年(ケ)第 193 号

令和 7 年 8 月 4 日受理

令和 7 年 9 月 **18**日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

1 所 在 海部郡大治町大字砂子字二又
地 番 22番1
地 目 宅地
地 積 177.67平方メートル
所有者

2 所 在 海部郡大治町大字砂子字二又
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 165.32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)			
土地	物件 1、2			
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、2) ☐ 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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が月極駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者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				
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

(2 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 駐車区画1 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H20・3・1 自R7・3・1 至R8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	①月極駐車場として使用 ②現在の契約期間は契約 日から1年毎の更新日を 記載
1	☐ 全部 ☒ 駐車区画3 D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・8・17 自R7・8・17 至R8・8・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	同上
2	☐ 全部 ☒ 駐車区画11 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H22ころ 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☒ 保 5,000円	①月極駐車場として使用 ②占有開始については契 約書に記載がないため賃 借人の主張を記載
1	☐ 全部 ☒ 上記以外 A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 上記以外 立松建設株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ B (A及び立松建設株式会社破産管財人)	1 私は、破産管財業務の一環として、A（所有者）が所有する物件1土地及び立松建設株式会社（債務者兼所有者）が所有する物件2土地の管理をしています。 2 物件1、2土地は、併せて月極駐車場となっており、現在の契約者は3名です。 3 Cの回答では「保証金は0円」とのことですが、契約書上記載があるので、保証金5000円はもらっていると思います。期間も「2007年4月1日～」とのことですが、契約書では平成20年3月1日からとなっているので、契約書の方が正しいと思います。なお、1年更新なので、現契約期間は令和7年3月1日から令和8年2月28日です。 4 Eの回答では「保証金は0円」とのことですが、契約書上記載があるので、保証金5000円はもらっていると思います。期間は「約15年」とのことですが、契約書に契約日の記載がないため不明です。
■ C	(回答書の内容) 1 使用開始時期：2007年4月1日から 2 契約期間：18年間 3 月額賃料：5000円 4 保証金：0円 5 他の駐車場に移る予定：ない
■ D	(回答書の内容) 1 使用開始時期：令和4年8月17日から 2 契約期間： 3 月額賃料：5000円 4 保証金：5000円 5 他の駐車場に移る予定：ない
■ E	(回答書の内容) 1 使用開始時期：約15年 2 契約期間：なし 3 月額賃料：5000円 4 保証金：0円 5 他の駐車場に移る予定：ない

(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、2土地は、A及び立松建設株式会社の破産管財人が管理をしている。
- 2 物件1、2土地の現況は、併せて月極駐車場となっており、物件1土地の北側及び物件2土地の南側にそれぞれ車止めが設置され、北側に7台、南側に8台の計15台を駐車することができる。なお、Bによれば、債務者兼所有者らの破産手続開始を受け、Bから各契約者に別の駐車場へ移動してもらう旨通知をしたものの、現在3台の契約が残っているとのことである。
- 3 占有者らから送付された照会に対する回答では、いずれも他の月極駐車場に移る予定はないとのことである。
- 4 占有者らの指定場所は、土地位置関係図（概略）記載のとおり（4、9、14番は欠番）で、各区分画は縦のみロープで仕切られており、概ね縦5.5メートル、横2.5メートルであった。ただし、1番の西側のロープは確認できなかった。
- 5 物件1、2土地は、西側隣地の48番1（用悪水路）を介して道路に接している。

(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 8月5日 (火) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	土地全部事項証明書交付申請
R7年 8月7日 (木) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図交付申請
R7年 8月8日 (金) 15:20 — 15:50	物件所在地	立入調査（使用状況及び未登記建物確認）、写真撮影、評価人同行
R7年 8月8日 (金) 16:00 — 16:02	電話	Bより聴取、月極駐車場の契約書送付依頼
R7年 8月20日 (水)	郵便	月極駐車場の契約者らに対し照会書送付
R7年 9月12日 (金) 10:05 — 10:15	電話	Bより聴取、月極駐車場の契約書送付依頼

(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

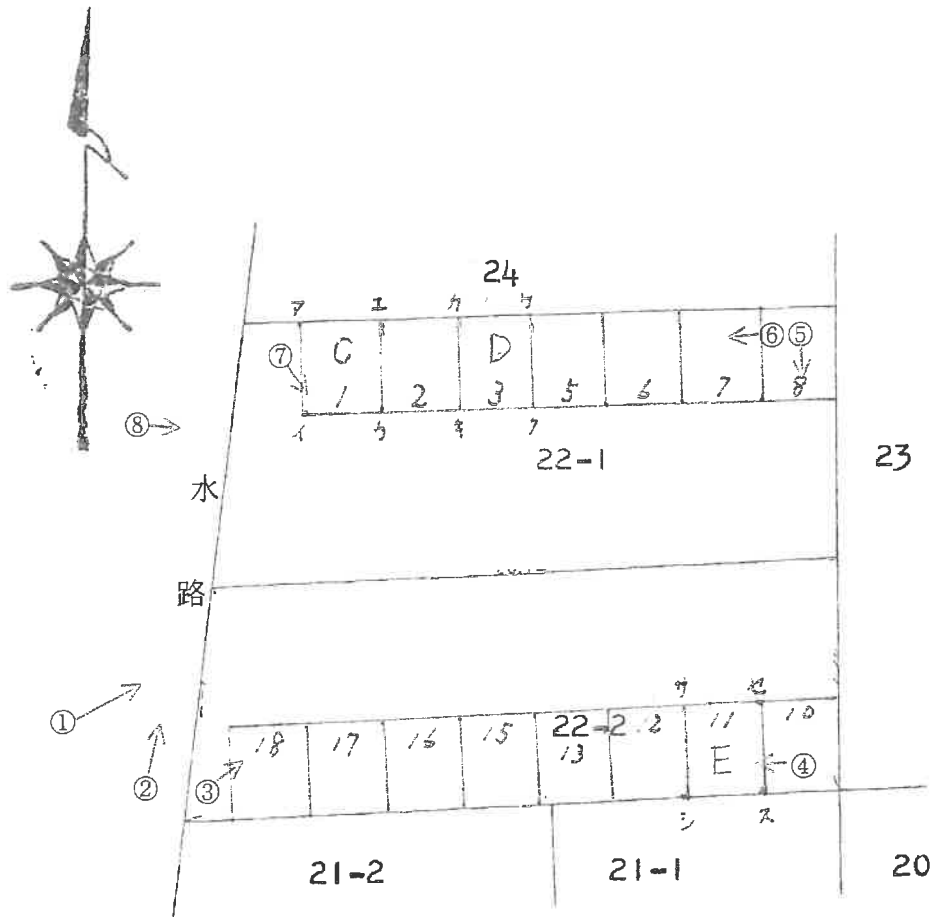
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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土地内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地位置関係図(概略)



撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件1、2土地（西側より撮影）



② 物件1、2土地駐車場出入口付近（南側から撮影）



③ 物件1、2土地北東の状況



④ 物件2土地南側の状況



⑤ 物件1、2土地東側の状況



⑥ 物件1土地北側の状況



⑦ 物件1、2土地南東の状況



⑧ 月極駐車場の看板の状況

令和 7 年 (ケ) 第 193 号
令和 7 年 8 月 18 日 受 理
令和 7 年 8 月 28 日 外 現地調査
令和 7 年 8 月 29 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

松 原 一 隆 印

第1 評価額

一括価格	
金 17,170,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 8,900,000 円
物件 2 (土地)	金 8,270,000 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。

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 地 地 地 在 番 目 積	海部郡大治町大字砂子字二又 2 2 番 1 宅地 177.67 平方メートル	特記事項記載 のとおり
2	所 地 地 地 在 番 目 積	海部郡大治町大字砂子字二又 2 2 番 2 宅地 165.32 平方メートル	特記事項記載 のとおり
番 号	特 記 事 項		
1・2	・ 現況地目は雑種地となっている。		

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	地下鉄東山線 「岩塚」 駅 西方 道路距離 約 2,900m 名古屋市営バス 「新大正橋西」 停留所 南方 道路距離 約 800m (附属資料 1 「位置図」 参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅を中心とする既成住宅地域		
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 60% 200% 建築基準法第22条区域 宅地造成等工事規制区域 特定都市河川流域 (新川流域)	
画 地 条 件	地積 342.99 m ² 間口 (西側) 約 17.0m 、 奥行 約 20.2m 形状 台形、中間画地		
接 面 道 路	西側 現況幅員 約 7.0m 舗装町道に水路を介在して接面 (建築基準法第42条1項1号)		
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 1、 2 は駐車場の敷地等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	引込可 引込可 なし	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	登記記録、過去の住宅地図 (昭和45年、54年、平成3年) 等の資料から、 本件土地は作業所、資材置場等の敷地等として利用されており、土壌汚染の 蓋然性は低い、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を 行わないと確定できない。		
特 記 事 項	・ 大治町備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水・高潮 浸水想定区域内に該当する。 ・ 大治町都市整備課へのヒアリングによれば、水路の占用使用料は不要である。		

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、さらに競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	基礎となる価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1	74,500	0.96	177.67	1.00	12,710,000
2	74,500	0.96	165.32	1.00	11,820,000

市場性 修正 力	競売市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
1.00	0.70	8,900,000
1.00	0.70	8,270,000
評価額合計		17,170,000

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 大治-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 74,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 74,500\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 方位北向き(0.0)を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、接近条件格差等は概ね同等と判断した。

イ 個 別 格 差 : 方位西向き(1.01)×地積過大(0.95)≒ 0.96

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 : 必要なし。

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 大治-2

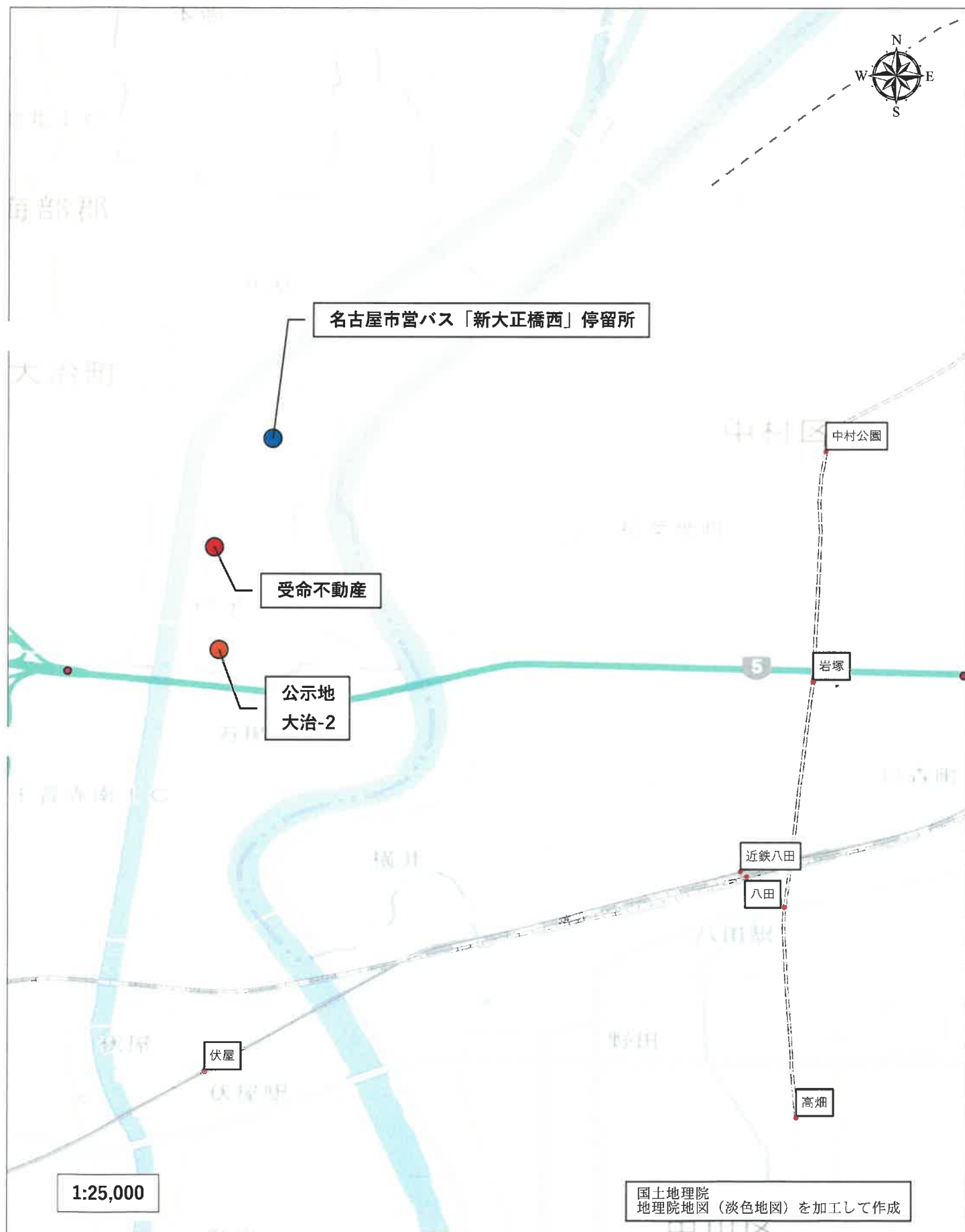
所 在 : 海部郡大治町大字砂子字村東10番
価 格 : 74,500円/㎡
位 置 : 地下鉄東山線「岩塚」駅の西方約2,600m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 148㎡
供給処理施設 : 水道・ガス
接 面 街 路 : 北側 6.3m町道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心とする既成住宅地域

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 現況図（概略）
- 6 写真

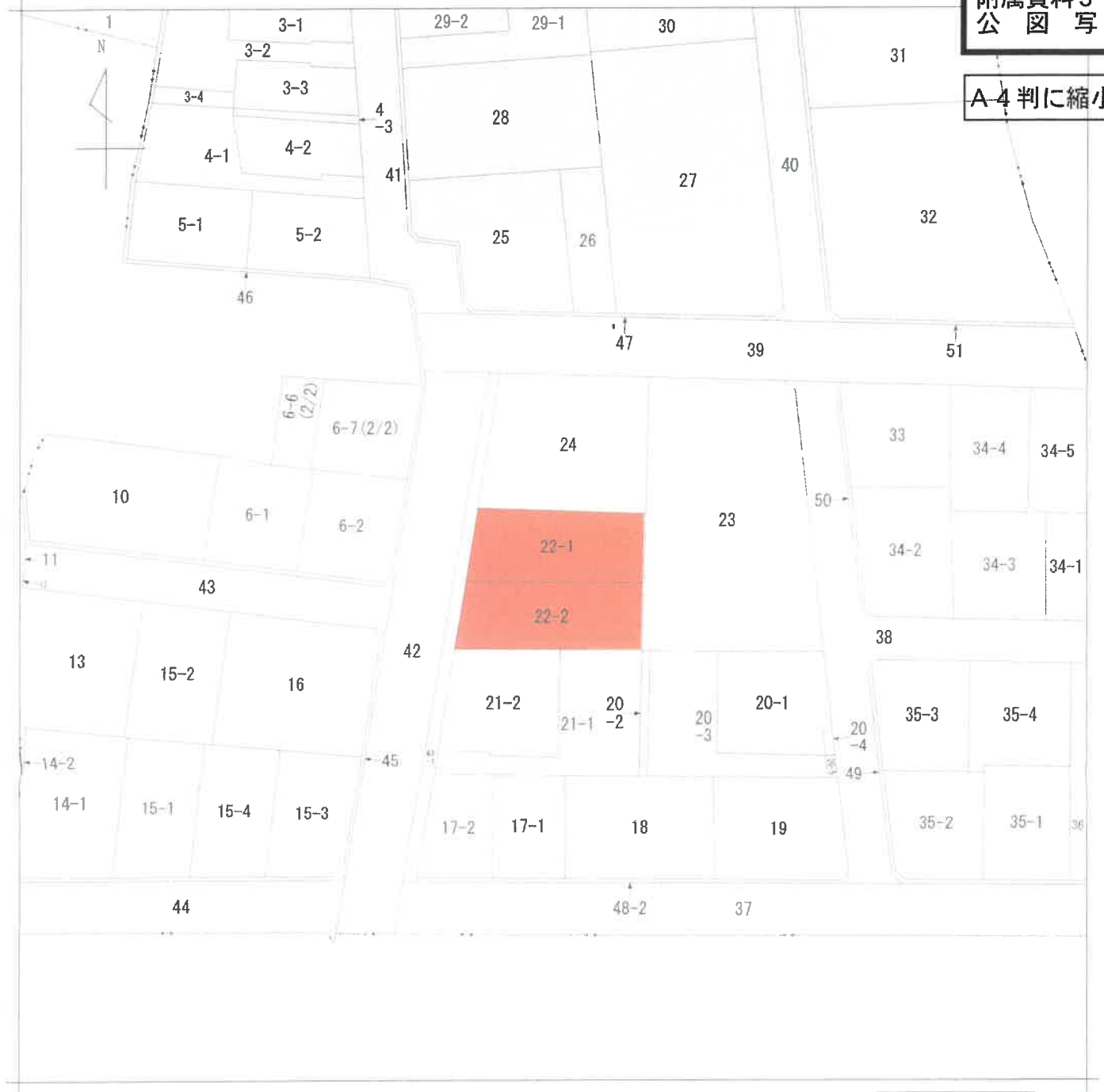
以 上

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。

地番区域見出し
大字砂子字二又

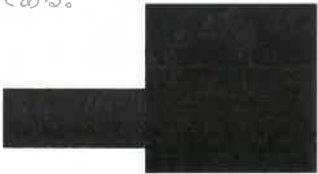
請 求 部 分	所 在	海部郡大治町大字砂子字二又				地 番	22番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和52年4月27日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 項		

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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和7年6月4日

名古屋法務局



A 4 判に縮小

登記年月日：昭和56年4月10日

9101809

22 後・新

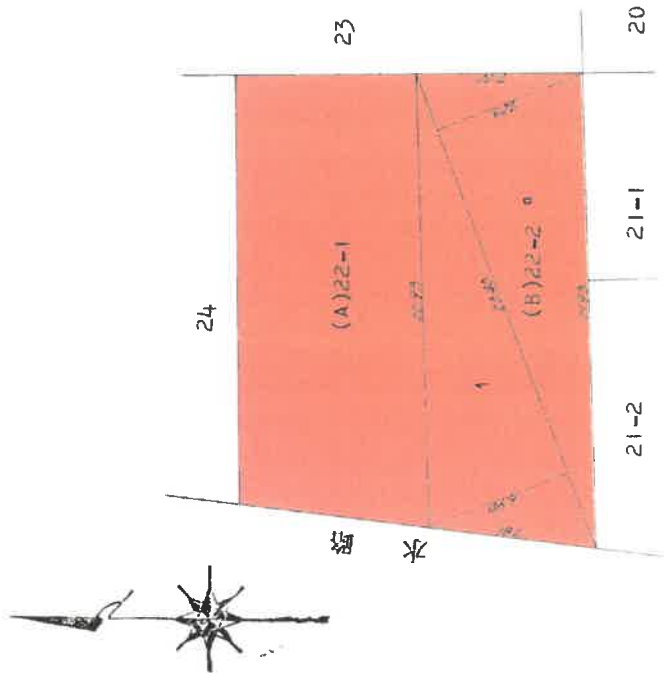
地 番 (B) 22-2、22-1 地 積 測 量 図

土地の所在 海部郡大治町大字砂子字二又

面積計算表

(B)22-2
1 $23.4 \times 6.90 = 161.4600$
□ $23.4 \times 7.23 = 169.1820$
計 330.6420
½ 165.3210
地積 $165.32M^2$

(A)22-1
343 - $165.3210 - 177.6790$
地積 $177.67M^2$



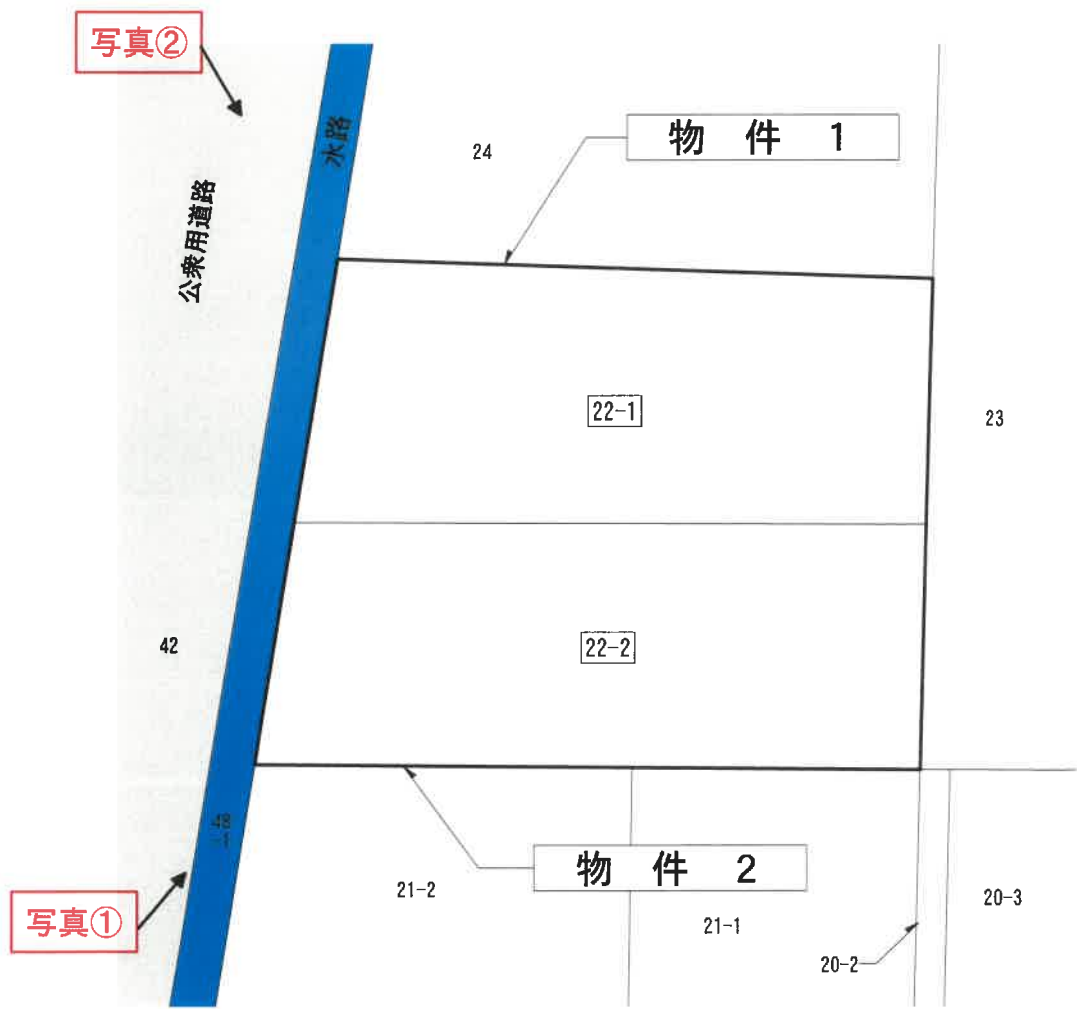
856410

縮尺 1/250

申請人

作成者

現 況 図（概 略）



写 真



写真①



写真②