

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25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。

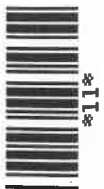
記

入札期間	令和 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月14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 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



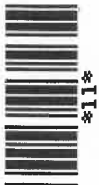
物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市南区南野二丁目 |
| | 地 番 | 116番3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 55平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区南野二丁目 |
| | 地 番 | 121番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 259.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名古屋市南区南野二丁目 |
| | 地 番 | 121番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.47平方メートル |
| 4 | 所 在 | 名古屋市南区南野二丁目 |
| | 地 番 | 121番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.40平方メートル |
| 5 | 所 在 | 名古屋市南区南野二丁目 |
| | 地 番 | 121番5 |



物 件 目 録

- 地 目 宅地
地 積 1. 40平方メートル
- 6 所 在 名古屋市南区南野二丁目
地 番 121番6
地 目 宅地
地 積 2. 26平方メートル
- 7 所 在 名古屋市南区南野二丁目 121番地1
家屋 番号 121番1
種 類 居宅・工場・事務所
構 造 鉄骨造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 95.82平方メートル
2階 107.65平方メートル
3階 114.55平方メートル
(現況)
種 類 居宅・倉庫・事務所
- 8 所 在 名古屋市南区南野二丁目 121番地3、116番地
3、121番地1、121番地2、121番地5、1
21番地6
家屋 番号 121番3
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	372.74平方メートル
	2階	44.65平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月29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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

別紙建物間取図(概略)のうち、1階の倉庫1、2階の倉庫2及び事務所部分を本件債務者が占有している。

その余の部分を本件共有者らが占有している。

【物件番号8】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 名古屋市南区南野二丁目 |
| | 地 番 | 116番3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 55平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区南野二丁目 |
| | 地 番 | 121番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 259.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名古屋市南区南野二丁目 |
| | 地 番 | 121番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.47平方メートル |
| 4 | 所 在 | 名古屋市南区南野二丁目 |
| | 地 番 | 121番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.40平方メートル |
| 5 | 所 在 | 名古屋市南区南野二丁目 |
| | 地 番 | 121番5 |



物 件 目 録

- 地 目 宅地
 地 積 1. 40平方メートル
- 6 所 在 名古屋市南区南野二丁目
 地 番 121番6
 地 目 宅地
 地 積 2. 26平方メートル
- 7 所 在 名古屋市南区南野二丁目 121番地1
 家屋 番号 121番1
 種 類 居宅・工場・事務所
 構 造 鉄骨造スレートぶき3階建
 床 面 積 1階 95.82平方メートル
 2階 107.65平方メートル
 3階 114.55平方メートル
- (現況)
 種 類 居宅・倉庫・事務所
- 8 所 在 名古屋市南区南野二丁目 121番地3、116番地
 3、121番地1、121番地2、121番地5、1
 21番地6
 家屋 番号 121番3
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

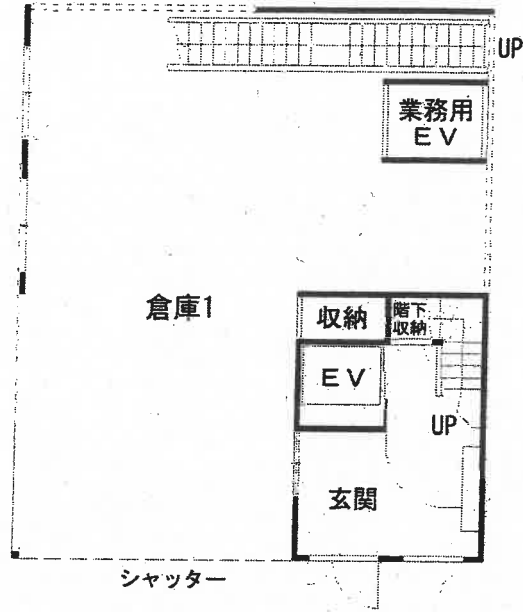


物 件 目 録

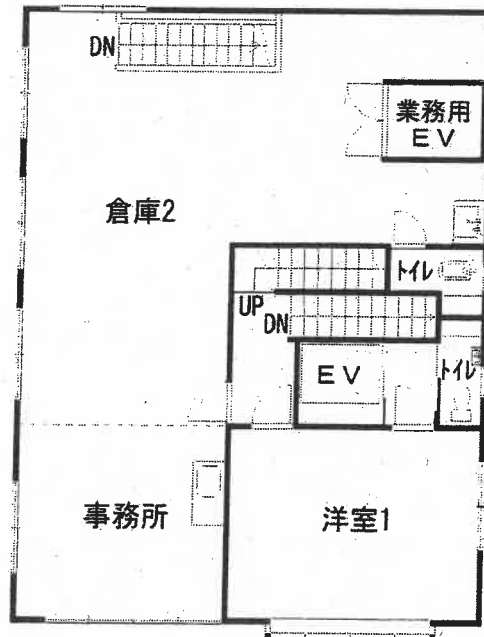
床面積	1階	372.74平方メートル
	2階	44.65平方メートル



<物件 7 建物>



1階



2階



3階

令和 6 年(令)第 153 号

令和 6 年 7 月 11 日受理

令和 6 年 8 月 26 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 名古屋市南区南野二丁目
地 番 116番3
地 目 雑種地
地 積 55平方メートル

所有者

2 所 在 名古屋市南区南野二丁目
地 番 121番1
地 目 宅地
地 積 259.15平方メートル

所有者

3 所 在 名古屋市南区南野二丁目
地 番 121番2
地 目 宅地
地 積 104.47平方メートル

所有者

4 所 在 名古屋市南区南野二丁目
地 番 121番3
地 目 宅地
地 積 142.40平方メートル

所有者

物 件 目 録

5 所 在 名古屋市南区南野二丁目
地 番 121番5
地 目 宅地
地 積 1.40平方メートル

所有者

6 所 在 名古屋市南区南野二丁目
地 番 121番6
地 目 宅地
地 積 2.26平方メートル

所有者

7 所 在 名古屋市南区南野二丁目 121番地1
家屋 番号 121番1
種 類 居宅・工場・事務所
構 造 鉄骨造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 95.82平方メートル
2階 107.65平方メートル
3階 114.55平方メートル

共有者 持分2分の1

共有者 持分2分の1

物 件 目 録

8 所 在 名古屋市南区南野二丁目 121番地3、116番地
3、121番地1、121番地2、121番地5、1
21番地6

家屋 番号 121番3

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 372.74平方メートル
2階 44.65平方メートル

所有者

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2、3、5、6関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件8建物敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> B

占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■(債務者元代表者A) <input type="checkbox"/> (債務者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権
占有開始時期	昭和58年月日不詳(登記簿上の新築年月日)
最初の契約等	契約日 昭和58年月日不詳(登記簿上の新築年月日)
	期間 昭和58年から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件7建物敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫
□関係人(<input checked="" type="checkbox"/> (債務者元代表者A) <input type="checkbox"/> (債務者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権
占有開始時期	平成10年月日不詳(登記簿上の新築年月日)
最初の契約日	平成10年月日不詳(登記簿上の新築年月日)
契約等	期間 平成10年月日不詳から□ 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件7関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件7建物1階倉庫1、2階倉庫2及び事務所
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者

占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■(債務者元代表者A) <input type="checkbox"/> (債務者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権
占有開始時期	平成10年月日不詳(登記簿上の新築年月日)
最初の契約日	平成10年月日不詳(登記簿上の新築年月日)
契約等	平成10年月日不詳 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件8関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 居室 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■(債務者元代表者A) <input type="checkbox"/> (債務者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権
占有開始時期	令和1年12月24日 (登記簿上の所有権移転年月日)
最初の契約等	契約日 令和1年12月24日 (登記簿上の所有権移転年月日)
	期間 令和1年12月24日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ C (債務者破産管財人)</p>	<p>1 私は債務者である株式会社敏照の破産管財人です。 物件 1 土地乃至物件 8 建物の現況調査については、物件の状況をよく知っている、債務者の元代表者である A に立会うように伝えておきますので、現況調査期日について連絡をください。</p>
<p>■ A (債務者元代表者兼 物件 2 土地、物件 3 土地、物件 5 土地及 び物件 6 土地の各所 所有者、物件 7 建物共 有者)</p>	<p>1 私及び B と B の家族が物件 7 建物に居住していました。 私及び B の家族の住居として、平成 10 年に物件 7 建物を建築し債務者が 1 階及び 2 階の一部を倉庫及び事務所として利用し、私が 2 階の一部を住居として、3 階は B 及び B の家族が住居として利用していました。 B の家族は犬と猫を飼育していましたので、排泄物により室内はかなり汚損された状態になっています。 2 階居宅部分及び 3 階には、私や B の家族の相当の家財道具等が残っています。 私及び B の家族は転居しましたので、物件 7 建物の 2 階住居部分及び 3 階には、誰も住んでいません。</p> <p>2 物件 1 土地乃至物件 8 建物を売却することになりましたので、物件 7 建物 1 階倉庫 1、物件 7 建物 2 階倉庫 2 及び事務所、物件 8 建物内に設置されていた工作機械及び残置されていた動産類は全て撤去しましたので、物件 7 建物 1 階倉庫 1、物件 7 建物 2 階倉庫 2 及び事務所、物件 8 建物内には残置物等はほとんどありません。</p> <p>3 債務者は車両部品の製造を主業として、工場は今年の 1 月まで稼働していました。 自動車部品の切断及び加工には、旋盤、フライス盤等を使用していました。作業には油を使用していたので、床には相当の量の油が沁み込んでいると思いますので、油による土壌汚染の可能性は高いと思います。</p> <p>4 物件 8 建物には高圧受電設備（キュービクル）が残置されており P C B 廃棄のための引取りは、8 月初旬頃を予定しています。</p>

(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
	<p>5 物件8建物の工場は、昭和58年に新築し、記憶が定かでないのですが、約10年後位に増築しました。</p> <p>その後、平成14年に、再度、増築することになり、工場増築部分の敷地が必要となり、親族から物件1土地及び物件4土地をB名義で買い取り、物件8建物の工場を増築しました。</p> <p>6 物件1土地の北側隣地（地番116番1）は、亡夫の兄を相続した相続人の兄弟3名から、月間地代113,000円で借りていました。</p> <p>7 物件1土地と駐車場として賃借していた隣地（地番116番1）との境界は、物件8建物の北側の辺りになると思いますが、親族間でのやり取りなので、境界標等も存在しませんので、明確な境界は不明です。</p> <p>8 数年前に、物件8建物の北西側の隣地の方から、工場が操業しているときの音の対策をしてほしいとの要請があり、当該隣地との境界上にコンクリート製の塀を建てる等の措置をしました。</p> <p>それ以後は、苦情等はありませんでした。</p> <p>9 物件7建物1階倉庫1、物件7建物2階倉庫2及び事務所、物件8建物の工場は債務者が使用してきましたが、債務者から賃料等の授受は一切ありません。また、書面の取り交わし等もありません。</p> <p>10 東海豪雨の時は、道路が冠水して1階玄関の階段2段目程度まで浸水したと記憶しています。</p> <p>なお、東海豪雨以降は、大雨による浸水被害等は発生していません。</p>

(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土地乃至物件6土地及び物件7建物乃至物件8建物の状況は、土地建物配置図(概略)建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地乃至物件6土地の形状は、土地建物配置図(概略)のとおり、地形は多少、不整形であるが、土地は平坦な状況であり、物件2土地及び物件3土地が南側の公道にほぼ等高に接している。
物件1土地の北側隣地(地番116番1)は関係人の陳述等記載のとおり賃借していた駐車場となっている(写真②参照)。
- 3 物件2土地と西側隣地(地番114番9)との南側道路上の境界上には、境界杭が埋設されており境界は確認できる状況であると思われる。
- 4 物件3土地と東側隣地(地番120番)との南側道路上の境界上には、境界杭が埋設されており境界は確認できる状況にあると思われる。
- 5 物件1土地、物件3土地、物件4土地及び物件6の北東側隣地(地番118、地番119及び地番120番)は境界杭等は見当たらなかったが、コンクリートブロック及びフェンス等で区画されていることから、境界は確認できると思われる。
物件1土地、物件2土地、物件4土地及び物件5土地の西側隣地(地番114番2、地番114番3及び地番114番9)の境界は境界杭等は見当たらなかったが、コンクリートブロックの塀及びフェンス等で区画されていることから、境界は確認できると思料される。
- 6 物件1土地と北側隣地(地番116番1)との境界は、境界杭等は見当たらず、境界は確認することができなかった。
関係人の陳述等記載のとおり、Aによれば物件8建物の北側部分の壁と扉の辺りが概ね境界になるのではないかとのことであるが、境界の確定のためには測量が必要になると思われる。
- 7 物件2土地及び物件3土地の南側道路に面している間口は、概測で約19mであり、駐車場として利用されていた物件1土地の北側隣地(地番116番1)と接している間口は概測で約17mであった。
- 8 物件1土地乃至物件6土地の敷地に工場として利用されていた物件8建物が存在しているが、物件2土地の敷地の南側の一部に物件7建物が存在しており、物件2土地には物件7建物及び物件8建物の一部の2棟が存在している状況である(土地建物配置図(概略)参照)。
なお、物件7建物と物件8建物は、独立した構造になっていると思われるが、物件7建物及び物件8建物の1階で壁等が存在せず往来できるようになっている。
- 9 物件8建物の1階工場は部品加工のため油を使用していたことから、関係人の陳述等記載のとおり床面には油が沁み込んでいる状況が相応に見受けられた。
土壌汚染の有無については不明であるが、土壌汚染の可能性は否定できないと思われる。
- 10 物件7建物1階倉庫1、物件7建物2階倉庫2及び事務所、物件8建物工場の屋内は、工作機械等の残置物は全て撤去されており、動産類はほとんど存在しなかった。
- 11 物件7建物内の業務用エレベーターの壁面に穴が開いて破損している。
また、油等による汚損等が散見され物件7建物1階倉庫1、物件7建物2階倉庫2及び事務所物件8建物は経年以上に劣化した状況にあると思料される。物件7建物の業務用エレベーターに隣接した北西側の階段は油の残滓が表面を覆っていると思われ、滑り易い状態になっている。
- 12 物件8建物の南東側に受電設備(キュービクル)が存在している。
- 13 物件7建物の1階南東側は住居用の玄関になっており、エレベーターの乗降スペースも存在している。
物件7建物の1階倉庫1と1階玄関部分、物件7建物2階倉庫2及び物件7建物2階洋室1を含む居宅部分とは壁により仕切られており区画されていた。
なお、物件7建物2階洋室1と物件7建物2階倉庫2との間には、出入りができるように扉が存在している。
物件7建物1階玄関から物件7建物3階までは、階段及びエレベーターで昇降できる構造になっている。
- 14 物件7建物3階は、B及びBの家族の住居として利用され、家財道具等の大量の動産類が残置

されていた。

- 15 物件7建物3階は、犬及び猫の排泄物により床面の汚損が散見され、排泄物用の白いシートが廊下及びリビングダイニングキッチンに多数敷かれていた。

また、物件7建物3階の廊下及びリビングダイニングキッチンの床の一部がたわんでいる部分が見受けられた。

物件7建物3階の居宅のリビングダイニングキッチンの壁紙及び床面は汚損が見受けられ、和室の畳が擦り切れ、障子も汚損している部分も見受けられ、経年劣化以上に劣化している部分が散見された。

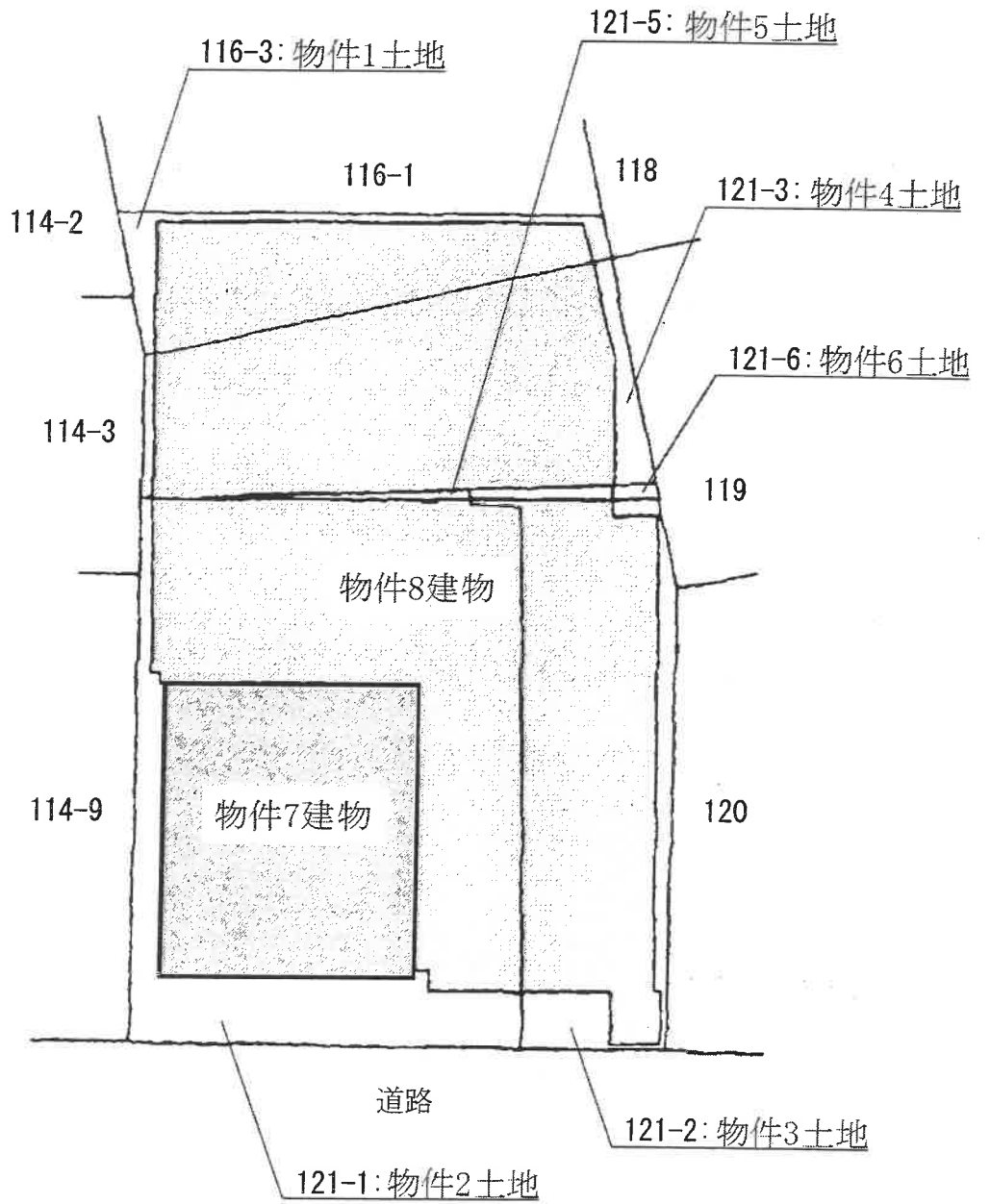
- 16 物件7建物の2階及び3階の居宅部分には、占有者の動産類が多数存在していることから、買受人は動産類の処分が必要になった場合に、相応の費用を負担することになると思われる。

- 17 占有関係は4枚目乃至9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

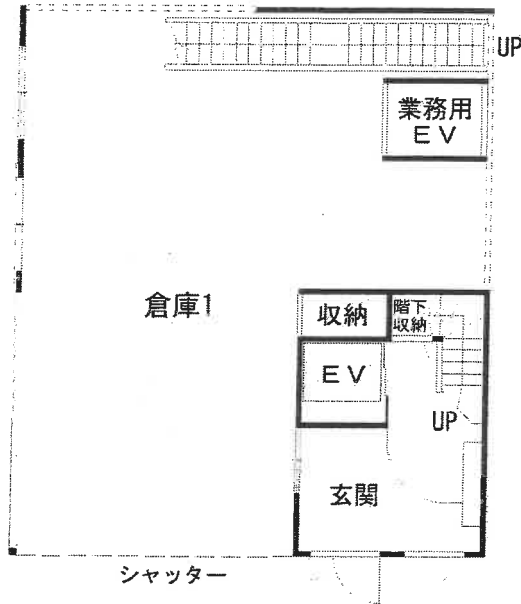
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年 7月12日(金) 9:50 - 10:00	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請
R6年 7月16日(火) 13:40 - 14:00	目的物件所在地	物件確認
R6年 7月17日(水) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図・地積測量図・建物図面取得
R6年 7月18日(木) 17:00 - 17:05	当庁	債務者破産管財人に現況調査期日通知(債務者元代表者立会確認)
R6年 7月25日(木) 13:10 - 16:00	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、債務者元代表者立会
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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合わせて建物内に立ち入った。		

土地建物配置図 (概略)

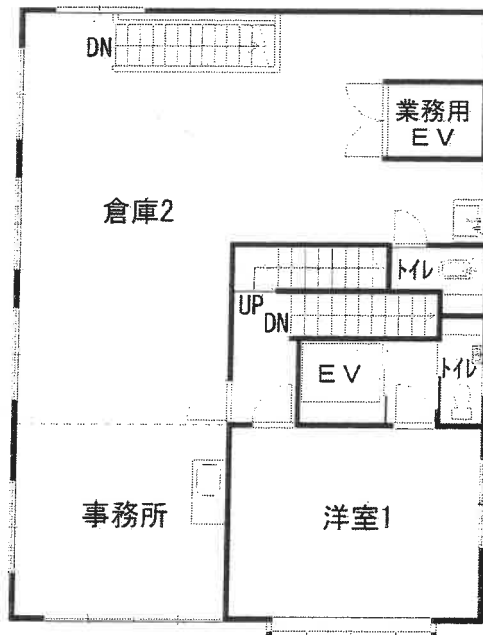


建物間取図（概略）

<物件7建物>



1階

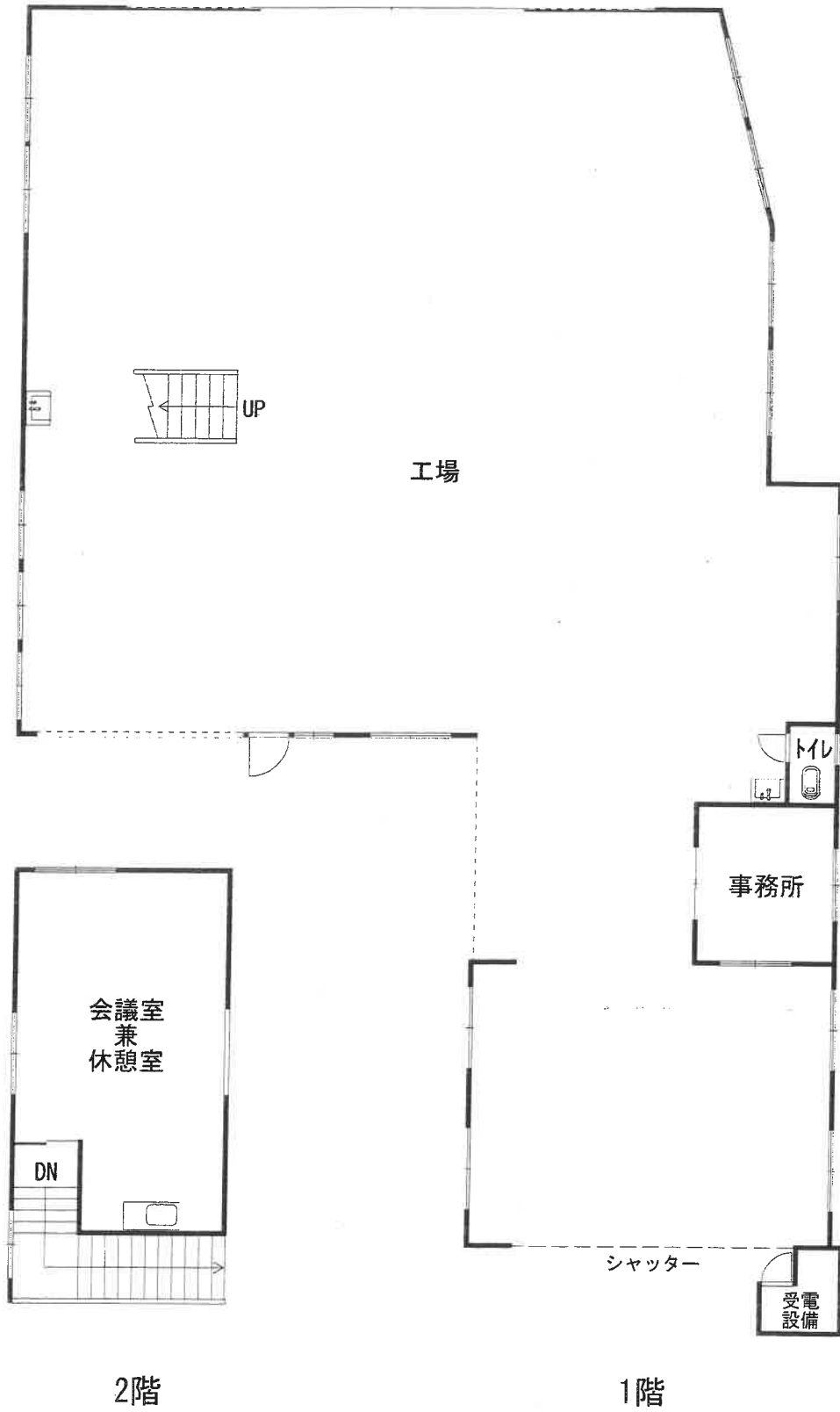


2階



3階

<物件8建物>



(物件7建物 物件8建物)

受電設備

①



(物件8建物)

②



物件1土地隣地(地番116番1)

(物件7建物)

③



屋内の状況 (2階 倉庫2・事務所)

(物件7建物)

④



屋内の状況 (2階 業務用エレベーター・洗面・トイレ出入口)

(20 枚目)

(物件8建物)

⑤



工場2階会議室兼休憩室から北東出入口方向撮影

屋内の状況（工場）

(物件7建物)

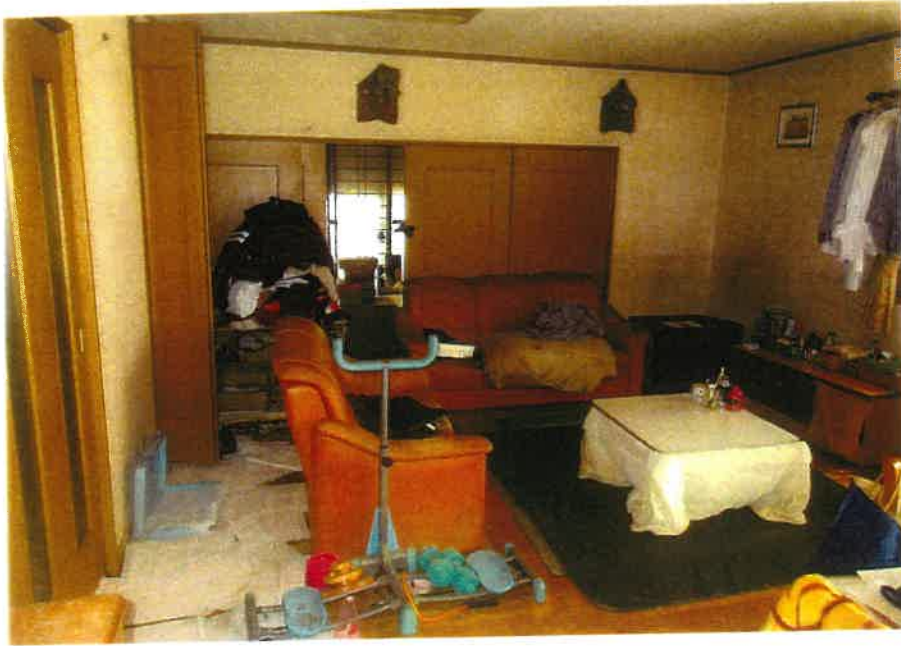
⑥



屋内の状況（2階 洋室1）

(物件7建物)

⑦



屋外の状況(3階 リビングダイニングキッチン)

(物件7建物)

⑧



屋内の状況(3階 キッチン)

(22 枚目)

令和6年(ケ)第153号
令和6年7月16日受理
令和6年7月25日現地調査
令和6年10月17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

小林 純

第1 評価額

一 括 価 格	
金 24,440,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,060,000 円
物件2 (土地)	金 4,990,000 円
物件3 (土地)	金 2,010,000 円
物件4 (土地)	金 2,740,000 円
物件5 (土地)	金 20,000 円
物件6 (土地)	金 40,000 円
物件7 (建物)	金 4,730,000 円
物件8 (建物)	金 8,850,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至8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乃至6の内訳価格は物件7、8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7、8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 地積	名古屋市南区南野二丁目 116番3 雑種地 55平方メートル	特記事項記載のとおり
2	所在地 地積	名古屋市南区南野二丁目 121番1 宅地 259.15平方メートル	同左
3	所在地 地積	名古屋市南区南野二丁目 121番2 宅地 104.47平方メートル	同左
4	所在地 地積	名古屋市南区南野二丁目 121番3 宅地 142.40平方メートル	同左
5	所在地 地積	名古屋市南区南野二丁目 121番5 宅地 1.40平方メートル	同左
6	所在地 地積	名古屋市南区南野二丁目 121番6 宅地 2.26平方メートル	同左
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市南区南野二丁目 121番地1 121番1 居宅・工場・事務所 鉄骨造スレートぶき3階建 1階 95.82平方メートル 2階 107.65平方メートル 3階 114.55平方メートル	特記事項記載のとおり

8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市南区南野二丁目 1 2 1 番地 3、 1 1 6 番地 3、1 2 1 番地 1、1 2 1 番地 2、1 2 1 番地 5、1 2 1 番地 6 1 2 1 番 3 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 3 7 2 . 7 4 平方メートル 2 階 4 4 . 6 5 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
1	物件1土地の現況地目は宅地である。		
7	物件7建物の現況種類は、居宅・倉庫・事務所である。		

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乃至6）

位置・交通	名鉄名古屋本線「本星崎」駅 南西方 道路距離約1.3km JR東海道本線「大高」駅 北西方 道路距離約2.0km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に中小工場等が混在する地域	
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 工業地域 60% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区、緑化地域 第二種臨海部防災区域、津波災害警戒区域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内（要安全配慮区域）
画地条件	地積 564.68㎡ 間口 約19m、奥行 約29m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	本件土地は、南東側で幅員約6.3mの舗装市道に、ほぼ等高に接面している(建築基準法第42条1項1号)。	
土地の利用状況等	本件土地は、物件7及び8建物の敷地として利用されている。 本件土地の東側は農地及び住宅等、西側は住宅、南側は市道、北側は駐車場等である。	
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	
土壌汚染の可能性の調査	<p>土壌汚染の可能性について、過去の住宅地図を昭和38年まで遡って調査した結果、昭和38年頃は住宅または農地等、昭和54年頃は住宅等であった模様であるが確定できない。その後、昭和58年頃に物件8建物、平成10年頃に物件7建物の新築に至っているものと推定される。</p> <p>関係人の陳述等によると、物件7及び8建物においては令和6年1月末頃まで車両部品製造業を営んでいた模様である。</p> <p>なお、水質汚濁防止法・下水道法に基づく有害物質使用特定施設の届出はない。また、土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。</p> <p>本件においては、評価人が別途調査機関に土壌汚染状況調査として行わせた机上調査の結果によれば、金属加工作業の工程において「特定有害物質を含む製品が使用された可能性があり、地表面への浸透による土壌汚染の可能性を否定することはできない」との理由で、土壌汚染の存在について「やや問題あり」と判断されたが、汚染の有無及びその程度の確定には、更に詳細な調査を行う必要がある。</p>	

特記事項	<p>本件土地内部における供給処理施設の配管状況の詳細については不明である。</p> <p>本件土地の形状は概ね公図のとおりと思料されるが、正確な形状及び境界の確定には測量等が必要となる可能性がある。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>名古屋市浸水実績図によると、平成12年の東海豪雨による浸水区域に該当しており、詳細については確認を要する。</p>
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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10年月日不詳新築 経過年数 約 26 年 経済的残存耐用年数 約 4 年
仕様	構造 鉄骨造3階建 屋根 スレートぶき 外壁 吹付等 内壁 クロス、ボード等 天井 クロス、ボード等 床 フローリング、畳、コンクリート等 設備 電気、水道、都市ガス、下水等 その他 住宅用EV1基、業務用EV1基
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・倉庫・事務所 間取り 4LDK+倉庫+事務所 （附属資料6 建物間取図のとおり）
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	<p>物件7建物は新築後約26年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等のほか、次のような汚損等が認められた。</p> <p>【1～3階住居部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室内において犬及び猫を飼育していた模様であり、3階の廊下、LDKを中心に、排泄物によると思われるものも含めて、床や壁に汚損等が散見されたほか、和室の畳及び障子の汚損も認められた。 ・生活用品等の動産が多数残置されていた。 <p>【1～2階非住居部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倉庫1・2の床及び階段を中心に、油等による汚損が認められ、滑りやすい状態であった。 ・業務用EVの壁に大きな穴が開いていた。 <p>物件7建物の設備の不具合等の詳細は不明である。</p> <p>関係人によると、1年程前に物件7建物の外壁塗装を行っている模様である。</p> <p>築年数から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。なお、詳細については専門家の調査が必要である。</p> <p>物件7建物と物件8建物は独立した構造になっている模様であるが、1階部分の一部で壁等が存在せず往来できるようになっていた。正確な床面積の確定には測量等が必要となる可能性がある。</p> <p>物件1～6土地の登記面積に対して、物件7及び8建物は基準建ぺい率を超過している模様である。</p>

(物件8)

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)昭和58年月日不詳新築 平成10年月日不詳増築 平成14年月日不詳増築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 約0年
仕様	構造 鉄骨造2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 鋼板等 内壁 ボード等 天井 あらわし、ボード等 床 コンクリート等 設備 電気、水道、都市ガス、下水等 その他 -
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 工場 間取り (附属資料6 建物間取図のとおり)
品等	やや劣る
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	<p>物件8建物は新築後約41年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等のほか、次のような汚損等が認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階工場部分で車両部品加工のため油等を使用していた模様であり、建物全体において油等による汚損が認められ、滑りやすい状態であった。 <p>物件8建物の設備の不具合等の詳細は不明である。</p> <p>築年数から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。なお、詳細については専門家の調査が必要である。</p> <p>物件8建物と物件7建物は独立した構造になっている模様であるが、1階部分の一部で壁等が存在せず往来できるようになっていた。正確な床面積の確定には測量等が必要となる可能性がある。</p> <p>物件8建物の南東側に受電設備が設置されており、関係人によると令和6年8月にPCB廃棄物の処理を予定しているとのことであった。ただし、名古屋市環境局事業部廃棄物指導課、及び中部近畿産業保安監督部電力安全課に確認したところ、PCB廃棄物の届出はないとのことであった。これらに係る詳細は不明である。</p> <p>物件1～6土地の登記面積に対して、物件7及び8建物は基準建ぺい率を超過している模様である。</p>

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乃至6）

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	108,000	0.99	55	0.90	5,290,000
2	108,000	0.99	259.15	0.90	24,940,000
3	108,000	0.99	104.47	0.90	10,050,000
4	108,000	0.99	142.40	0.90	13,700,000
5	108,000	0.99	1.40	0.90	130,000
6	108,000	0.99	2.26	0.90	220,000
合計			564.68		54,330,000

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）

都道府県地価調査 南(県)9-1

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $107,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/100 = 108,000\text{円}/\text{m}^2$
 (上三桁未満四捨五入)

◇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：形状 0.99

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 7、8)

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
7	165,000	318.02	0.11	5,770,000
8	121,000	417.39	0.02	1,010,000

ウ 現価率：

物件 7

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}4\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}4\text{年} + \text{経過年数}26\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.11$$

物件 8

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}41\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02$$

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			土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ			
1	5,290,000	物件8	0.500	法定地上権	2,650,000
2	24,940,000	物件7	0.243	法定地上権	6,060,000
		物件8	0.257	法定地上権	6,410,000
		小計			12,470,000
3	10,050,000	物件8	0.500	法定地上権	5,030,000
4	13,700,000	物件8	0.500	法定地上権	6,850,000
5	130,000	物件8	0.500	法定地上権	70,000
6	220,000	物件8	0.500	法定地上権	110,000
合計	—		—	—	27,180,000

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等割合については、物件7建物の物件2土地に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。また、物件8建物の物件1乃至6土地に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。なお、物件2土地に係る土地利用権等割合は、物件7、8建物の建付面積割合に基づき案分し、次のとおり査定した。

- 物件2土地に係る物件7、8建物の土地利用権等割合
 - 物件7建物の建付面積：121.30㎡（法定地上権）
 - 物件8建物の建付面積：約128㎡（法定地上権）
 - 物件7、8建物の合計建付面積：約249.30㎡
 - 物件7建物：121.30㎡÷約249.30㎡×0.50（法定地上権）＝0.243
 - 物件8建物：約128㎡÷約249.30㎡×0.50（法定地上権）＝0.257

(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±イ)-ウ} ×エ×オ
1	5,290,000	-2,650,000		0.50	0.80	1,060,000
2	24,940,000	-12,470,000		0.50	0.80	4,990,000
3	10,050,000	-5,030,000		0.50	0.80	2,010,000
4	13,700,000	-6,850,000		0.50	0.80	2,740,000
5	130,000	-70,000		0.50	0.80	20,000
6	220,000	-110,000		0.50	0.80	40,000
7	5,770,000	+6,060,000	0	0.50	0.80	4,730,000
8	1,010,000	+21,120,000	0	0.50	0.80	8,850,000
一括価格 (合計)						24,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本物件は住宅及び工場で構成されているため汎用性が低く、土壤汚染の可能性（やや問題あり）、PCB廃棄物のリスク、及び基準建ぺい率を超過している模様であること等により、一般市場においても短期間での売却が困難であること等を考慮して50%を減価した。

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

都道府県地価調査価格（南(県)9-1)

所 在：名古屋市南区南野3丁目129番1外
価 格：107,000円/㎡
位 置：名鉄名古屋本線「本星崎」駅の南西方道路距離約1.0km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：917㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側幅員6.5m市道に接面
用 途 指 定 等：工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）
準防火地域
地 域 の 概 要：中小工場、事業所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 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

以 上

位置図

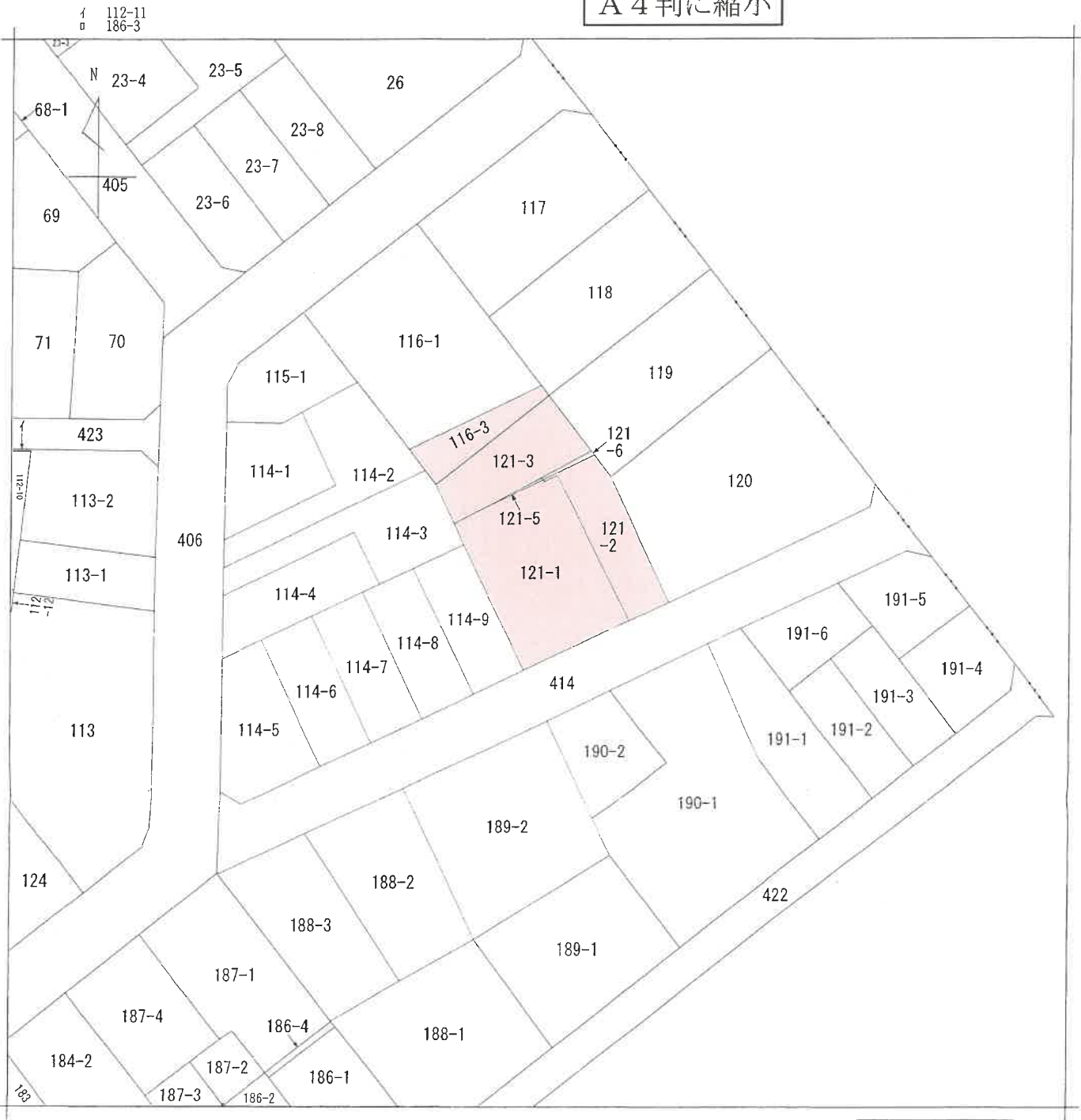
S=1/15000



付近案内図

S = 1/2000





(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
南野2丁目

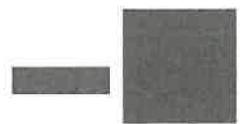
請求部分	所在	名古屋市南区南野二丁目			地番	121番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和42年			備付年月日(原図)	昭和42年10月3日		補記事項	

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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和6年5月30日

名古屋法務局



登記年月日：平成25年1月7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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和6年5月30日 名古屋法務局

登記官

請求番号：45-2

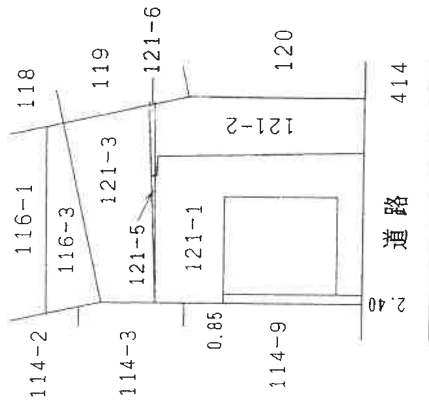
名 階 平 面 図

家屋番号 121番1

建物の所在 名古屋市南区南野二丁目121番地1

建 物 図 面

1/2



単位 = m

作成者

(平成24年12)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(1/2)

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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和6年5月30日 名古屋法務局

登記官

各階平面図

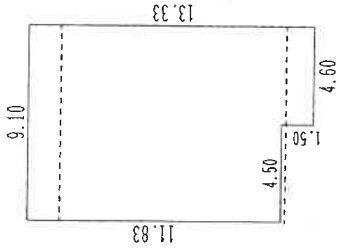
家屋番号 121番1

建物の所在 名古屋市南区南野二丁目121番地1

建物図面

2/2

3階



求積表

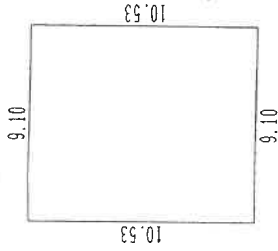
$$4.60 \times 1.50 = 6.9000$$

$$9.10 \times 11.83 = 107.6530$$

$$\text{計} \quad 114.5530$$

床面積 114.55㎡

1階

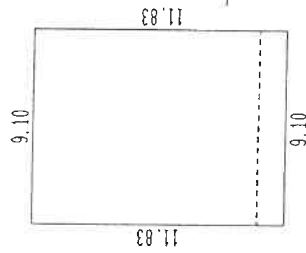


求積表

$$9.10 \times 10.53 = 95.8230$$

床面積 95.82㎡

2階



求積表

$$9.10 \times 11.83 = 107.6530$$

床面積 107.65㎡

作成者

(平成24年12)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成25年1月7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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和6年5月30日 名古屋法務局

登記官

請求番号：45-3

各階平面図

121番3

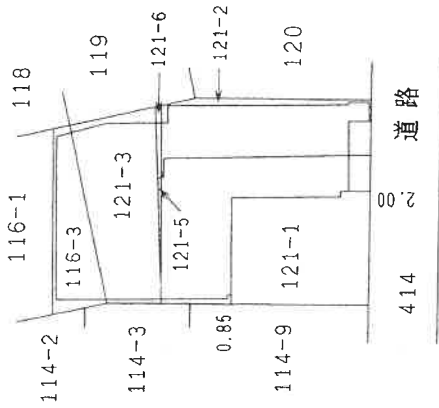
建物図面

1/2

名古屋市長区南野二丁目121番地3、116番地3、121番地1、
121番地2、121番地5、121番地6

家屋番号

建物の所在



単位 = m

作成者

(平成24年12)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成25年1月7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 熱田出張所 管理)

令和6年5月30日 名古屋法務局

登記官

請求番号：45-3

(2/2)

各階平面図

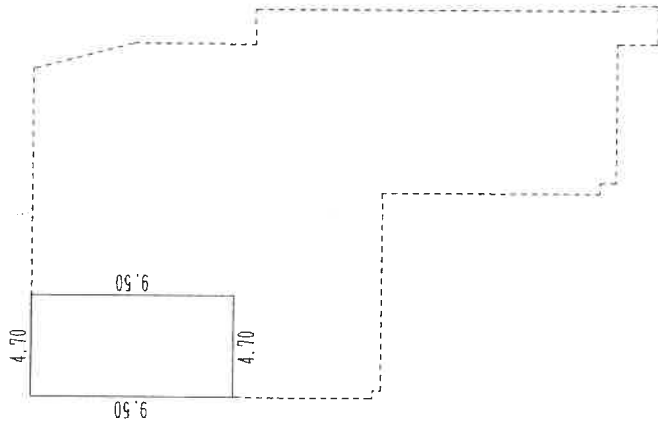
家屋番号 121番3

建物の所在
名古屋市長久保二丁目121番地3、116番地3、121番地1、
121番地2、121番地5、121番地6

建物図面

2/2

2階

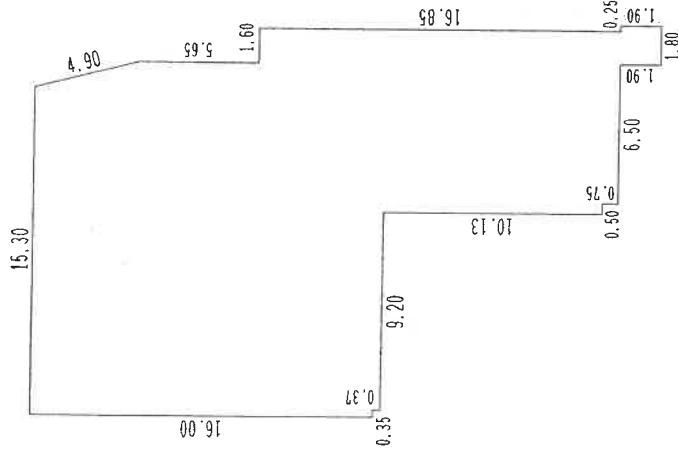


求積表

$$4.70 \times 9.50 = 44.6500$$

床面積 44.65 m²

1階



求積表

15.30	×	16.00	=	244.8000		
(16.00 + 11.25)	×	1.20	÷	2	=	16.3500
1.60	×	5.60	=	8.9600		
17.75	×	0.37	=	6.5675		
8.55	×	10.13	=	86.6115		
8.05	×	0.75	=	6.0375		
1.80	×	1.90	=	3.4200		
計				372.7465		

床面積 372.74 m²

作成者

申請人

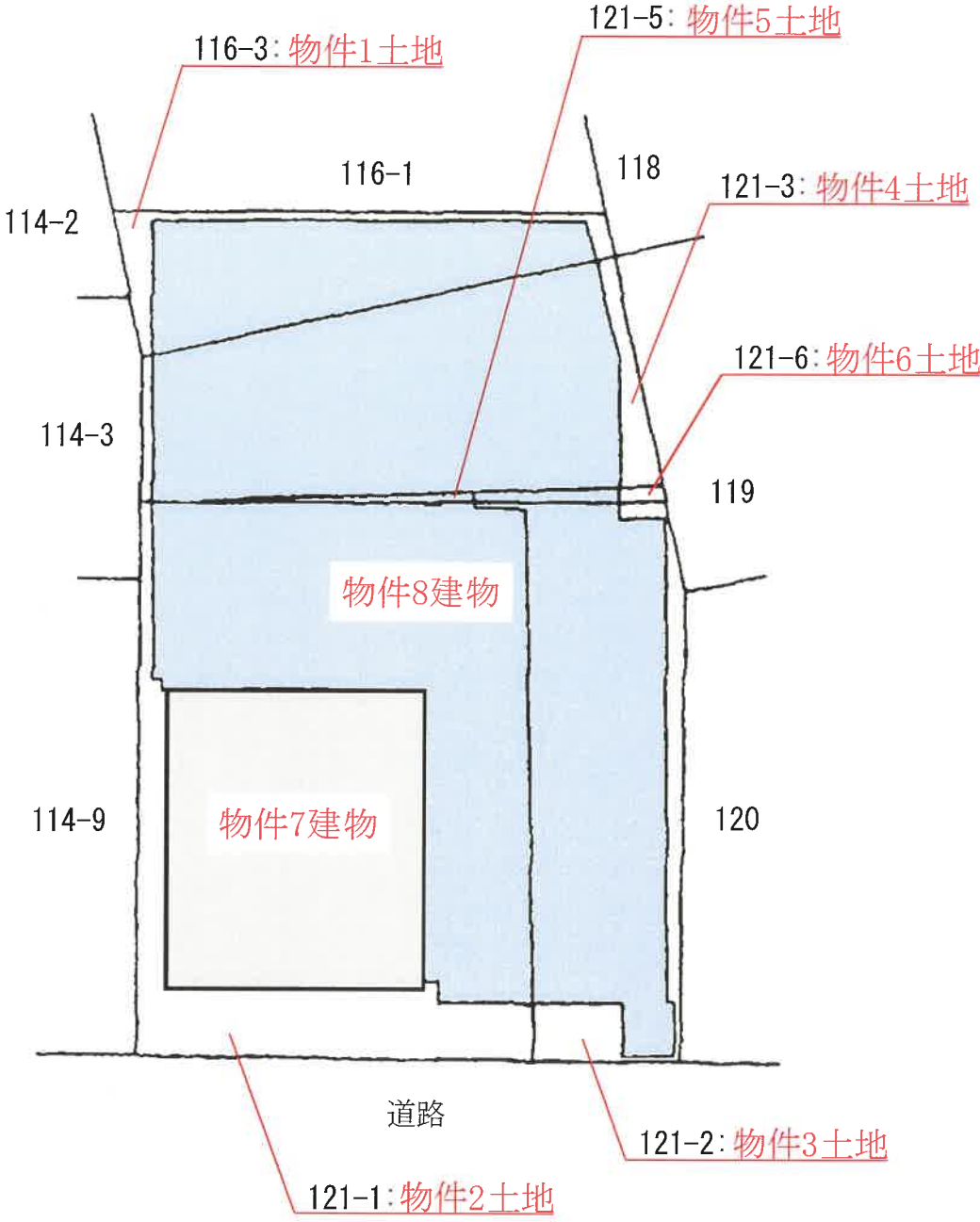
縮尺 1/250

縮尺 1/250

(平成24年12)

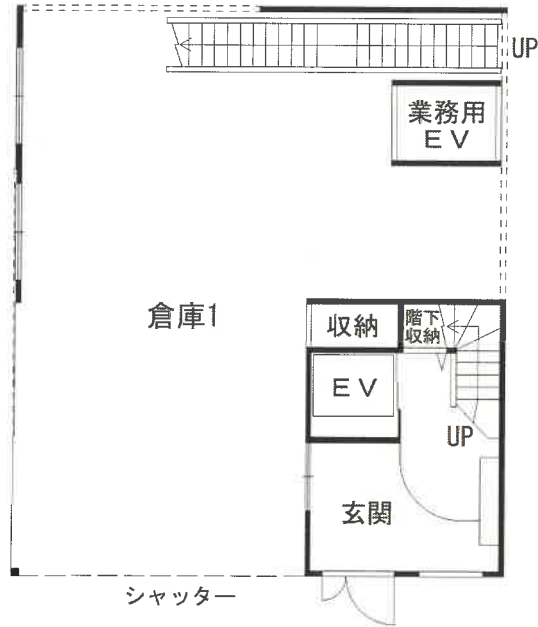
A4判に縮小

土地建物配置图 (概略)



建物間取図（概略）

<物件7建物>



1階

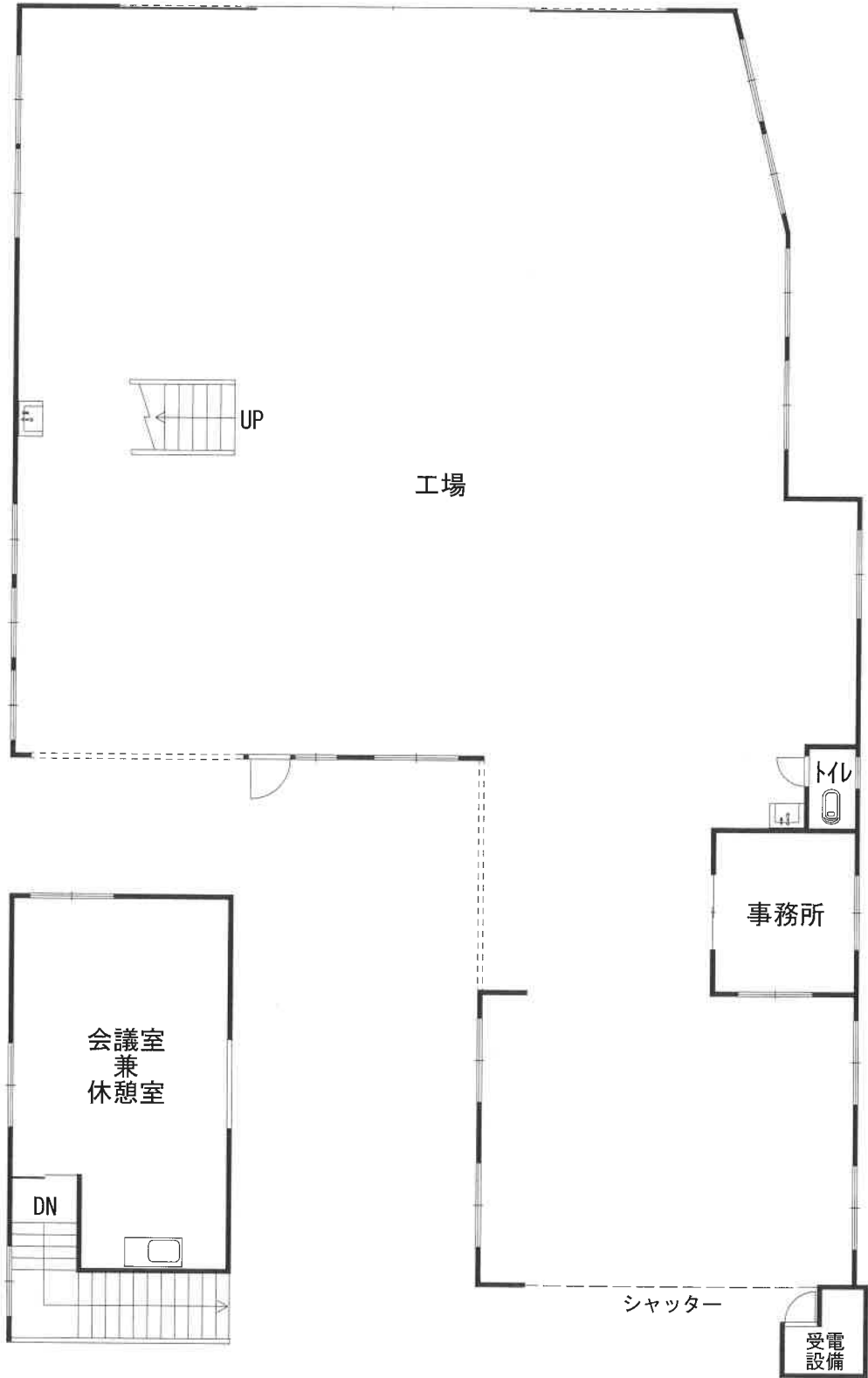


2階



3階

<物件 8 建物>



2階

1階

物件7建物

物件8建物

①



物件7建物

物件8建物

②

