

[注意事項]

物件1は農地のため、入札するには
農業委員会の買受適格証明書が必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 2月27日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榊 原 久美子

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 7月 3日 午前10時00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 6年 5月29日 午前 9時00分から 令和 6年 5月29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 6年 2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 名古屋市西区上名古屋四丁目
地 番 1615番
地 目 畑
地 積 135平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年12月25日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榊 原 久美子

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】

株式会社サンクスハウスバンクが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

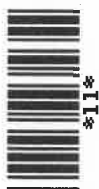
なし

《 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 名古屋市西区上名古屋四丁目
地 番 1615番
地 目 畑
地 積 135平方メートル



令和 5 年(ケ)第 171 号

令和 5 年 10 月 24 日受理

令和 5 年 12 月 7 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 今 井 達 裕

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市西区上名古屋四丁目

地 番 1615番

地 目 畑

地 積 135平方メートル

共有者 持分2分の1

共有者 持分2分の1

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社サックスハウスパーク
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車スペース及び畑 (菜園) <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(■C(占有者代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書等(回答書、土地賃貸借契約書(家庭菜園一括使用)及び令和4年4月16日付覚書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年11月1日
最初の契約日	平成22年10月29日
契約等	期間 平成22年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成25年12月31日まで 3年2カ月 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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 令和5年1月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月31日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者(共有者)A <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	毎月 金1,100円(消費税込み・毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払()分()円 <input type="checkbox"/> 相殺()分()円
敷金・保証金	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 転貸用の家庭菜園として使用することを目的とする
その他	最初の契約締結時の貸主はA及びBの亡父母であり、Aは、最終的に亡母の相続により貸主たる地位を承継した
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 checked="" 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

その他の事項

■名古屋市農業委員会に対する照会結果は下記のとおり

記

- 1 照会の土地の現況地目
畑
- 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか
3条許可申請又は5条届出が必要
- 3 転用許可(届出)がされている場合は、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名
該当なし(市街化区域のため、転用許可は不要)
- 4 転用許可がされていないときは、その旨(農地法4条1項ただし書のときはその旨)
上記3に同じ
- 5 転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに変更している場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無
なし
- 6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)。有のときは、その賃借(小作)人の住所、氏名、賃借(小作)の開始時期
該当なし
- 7 買受適格証明書の要否
要
- 8 その他、参考となる事項(都市計画法関係、農振法関係等)
市街化区域
市民農園により、一部区画貸出中

(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
<p>■ C (占有者代表者)</p>	<p>(令和5年11月5日付回答書の要旨)</p> <p>1 私は、株式会社サクスハウズバンクの代表取締役です。</p> <p>2 当社は、Aから物件1土地を賃借しています。その契約内容については、土地賃貸借契約書(家庭菜園一括使用)及び令和4年4月16日付覚書のとおりです。</p> <p>3 農業委員会には(農園の)閉鎖時期に合わせて書面を提出しています。</p> <p>(令和5年11月21日電話聴取)</p> <p>4 当社が物件1土地をAから賃借し、畑として使用しています。物件1土地を市民農園として使用する目的で借りたのですが、結局、誰にも貸し出すことなく、当社が農地として維持するため菜園として使用しています。</p> <p>5 農業委員会に対し、賃貸借設定に係る農地法3条の許可申請は出していませんが、物件1土地を市民農園として貸し出すことができるように農業委員会に書類を提出するなどしています。</p> <p>6 当社は、物件1土地と別の土地を併せてA及びBの亡父母から賃借していました。その際に作成したのが土地賃貸借契約書(家庭菜園一括使用)です。そして、貸主を相続人であるAに変更すること、別の土地の賃貸借契約を解約すること、月額使用料を1,100円に変更すること、賃貸借期間の変更を定めてAとの間で作成したのが令和4年4月16日付覚書です。</p> <p>7 当社は、物件1土地が売却される前にAとの間の賃貸借契約を解約し、Aに対し物件1土地を返還する予定です。</p>
<p>■名古屋市農業委員会(担当者)</p>	<p>(令和5年11月14日、同年12月5日電話聴取)</p> <p>1 当農業委員会としては、物件1土地について、その所有者が市民農園を開設し、株式会社サクスハウズバンクにその管理運営を委託するなどして利用者に貸し出しているものと認識しています。</p> <p>2 市民農園の開設者として申請したのは、物件1土地の前々所有者であり、同人から市民農園の管理、運営方法等について定めた貸付規程が提出されていることから、農地所有者を開設者とする、いわゆる特定農地貸付法に基づく市民農園の利用者への貸付けとしての手続きがなされているということになります。</p> <p>3 なお、株式会社サクスハウズバンクとAとの間で土地賃貸借契約が締結されていることは把握していませんでした。また、同賃貸借設定に係る農地法3条の許可申請は提出されていません。</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

(5 枚目)

執行官の意見

■占有関係について

- 1 株式会社サックスハウズバンクの代表者及び名古屋市農業委員会（担当者）の陳述、株式会社サックスハウズバンクから提出された土地賃貸借契約書（家庭菜園一括使用）及び令和4年4月16日付覚書によれば、株式会社サックスハウズバンクがAから物件1土地を賃借し、農地として占有していることが認められる。なお、A及びBに対し照会書を送付したが、現在までに回答書等の提出はない。
- 2 株式会社サックスハウズバンクの占有権原について、同代表者及び名古屋市農業委員会（担当者）の陳述を総合すると、特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律に基づき、物件1土地の前々所有者から市民農園を開設する旨の手続きがなされているが、利用者に貸し出すことなく、株式会社サックスハウズバンクが賃借権に基づいて物件1土地を使用し、同賃貸借契約については、農地法3条許可を受けていないということであるから、同賃貸借契約の効力は発生していないものと判断する。

■物件1土地の現況について

- 1 北側で道路に接する、ほぼ平坦な長方形の農地である。
- 2 北側は砂利が敷かれた駐車スペース、南側は畑（菜園）として使用されている。
- 3 北西角付近に金属プレート、南西角付近にコンクリート杭が設置されている。また、駐車スペースに簡易な造りの白色のフェンス、菜園部分の東側の一部及び西側の一部に簡易な造りの木製フェンスが設置されている。

■その他

- 1 名古屋市農業委員会に対する照会結果は4枚目のとおりである。買受適格証明書の要否については「要」と回答されている。

(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
R5年 10月26日 (木) 8:40 - 8:45	目的物件所在地	物件確認、写真撮影、占有状況調査
R5年 10月26日 (木) : - :	(郵便)	名古屋市農業委員会に対し農地照会 株式会社サクスハウズバンクに対し照会書送付
R5年 10月26日 (木) 15:20 - 15:30	名古屋法務局	公函等交付申請
R5年 10月27日 (金) 16:20 - 16:30	名古屋法務局	株式会社サクスハウズバンクの履歴事項全部証明書交付申請
R5年 11月6日 (月) : - :	(郵便)	A及びBに対し、照会書送付
R5年 11月10日 (金) 10:50 - 11:10	目的物件所在地	現地調査、写真撮影、評価人同行
R5年 11月14日 (火) 9:35 - 9:45	(電話)	名古屋市農業委員会(担当者)から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><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。</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

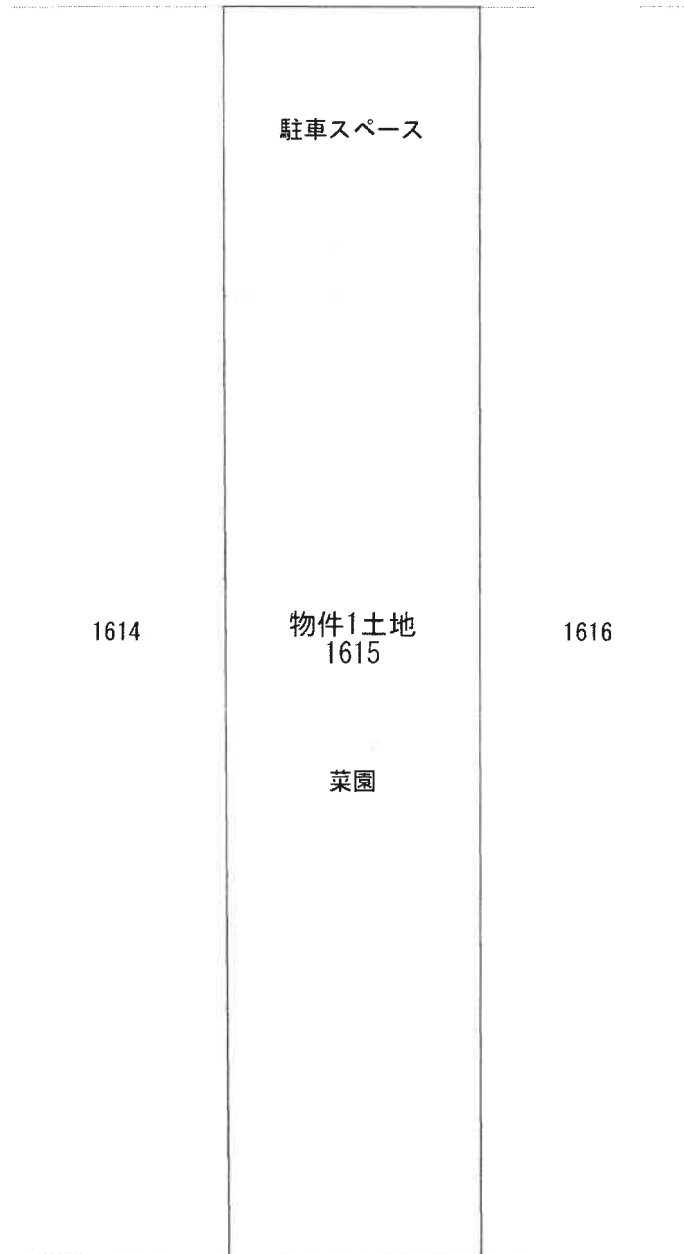
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R5年 11月21日 (火) 16:20 - 16:35	(電話)	Cから聴取
R5年 12月5日 (火) 10:50 - 11:00	(電話)	名古屋市農業委員会 (担当者) から聴取
R5年 : - :		
R5年 : - :		
R5年 : - :		
R5年 : - :		
R5年 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地現況図（概略）



市道



1614

物件1土地
1615

1616

菜園

駐車スペース

1604

1603

(9 枚目)



① 物件1土地の状況（北方向から撮影）



② 物件1土地の状況（南方向から撮影）

令和5年（ケ）第 171 号
令和5年10月27日 受 理
令和5年11月10日 現地調査
令和5年12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
成田 晃浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1(土地)	金 22,660,000 円

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 地目 地積	名古屋市西区上名古屋四丁目 1615番 畑 135平方メートル	同左
番号	特記事項		
1	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

- ・ 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「浄心」駅 北東方 道路距離約1.0km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中層の店舗併用共同住宅、低層店舗、一般住宅等が見られる幹線道路沿いの商業地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域(路線防火) 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)
画地条件	地積 135㎡ 間口 約5.4m、 奥行 約25.7m 形状 長方形	
接面道路の状況	北側幅員約32.7mの舗装市道(建築基準法42条1項1号の道路)に等高にて接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は、家庭菜園として利用されている。北側の一部が通作用の駐車スペース(砂利敷き)となっている。	
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 あり ガス配管 引込可(特記事項のとおり) 下水道 引込可(特記事項のとおり)	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質使用特定施設の届出はなかった。過去の住宅地図によれば、昭和45年は倉庫、平成18年は空地であったと推定される。土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかったが、厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。	
特記事項	※ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※ 水防法に基づく水害ハザードマップによれば、目的物件は洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、高潮浸水想定区域に含まれている。	

※ 浸水履歴については、平成12年9月（東海豪雨）、平成20年8月（豪雨）、平成21年10月（台風18号）、平成25年9月（集中豪雨）等の浸水実績図に、目的物件の位置が含まれている。

※ ガス配管は、前面道路の接面側の歩道に埋設されているため、引き込み可能である。

※ 下水道は、前面道路の接面側の歩道に埋設されているため、接続可能である。

※ 目的物件は家庭菜園として賃貸借されているが、農地法3条の許可を受けていない。詳細については、現況調査報告書を参照。

※ 名古屋市農業委員会に農地等の現況について照会したところ、下記の回答が得られた。

1. 現況地目
畑
2. 農地法3条又は5条の適用対象地か否か
3条許可申請又は5条届出が必要
3. 転用許可（届出）
市街化区域のため、転用許可は不要
4. 転用許可がされていないときは、その旨
3と同じ
5. 原状回復命令の発令の見込み
無
6. 賃借（小作）の有無
無
7. 買受適格証明書の要否
要
8. その他
市街化区域。市民農園により、一部区画貸し出し中。

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 カ	競売市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
1	228,000	0.92	135.00	1.00	28,320,000	1.00	0.8	22,660,000

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 (基準地価格等からの規準)

地価調査 西(県) 5-8

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 234,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102.3 & / & 100 & \times & 100 & / & 105 & \times & 100 & / & 100 & = & 228,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正：基準地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：角地(1.05)等を考慮。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：間口狭小 $0.95 \times$ 間口・奥行の関係 $0.97 = 0.92$

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

基準地価格 (西(県)5-8)

所 在 : 名古屋市西区秩父通2丁目84番外

価 格 : 234,000円/㎡

位 置 : 地下鉄鶴舞線「浄心」駅の北方道路距離約600mに位置する

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 419㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側32.7m市道、西側道に接面

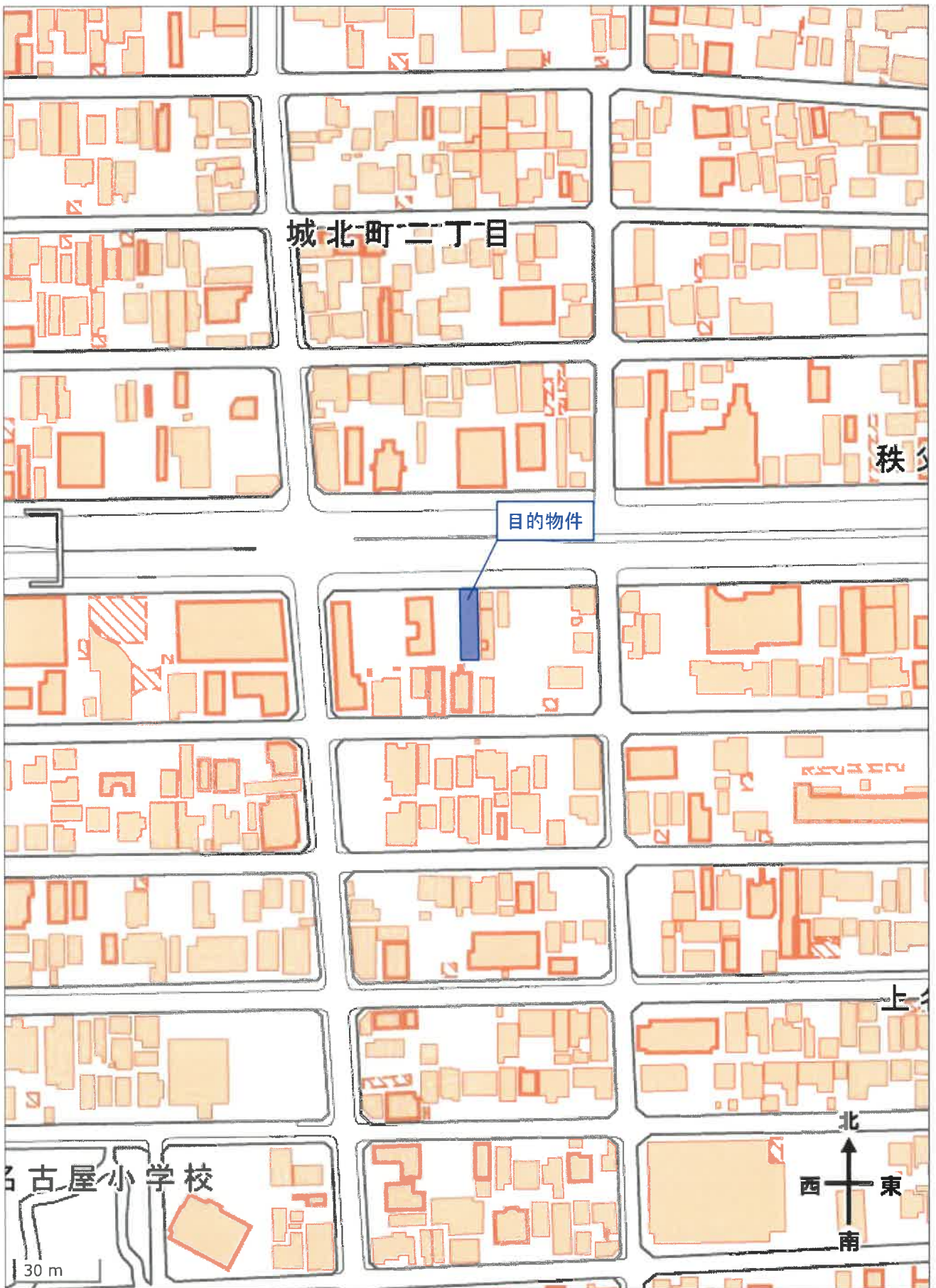
用途指定等 : 商業地域(建蔽率80% : 容積率400%)、防火地域

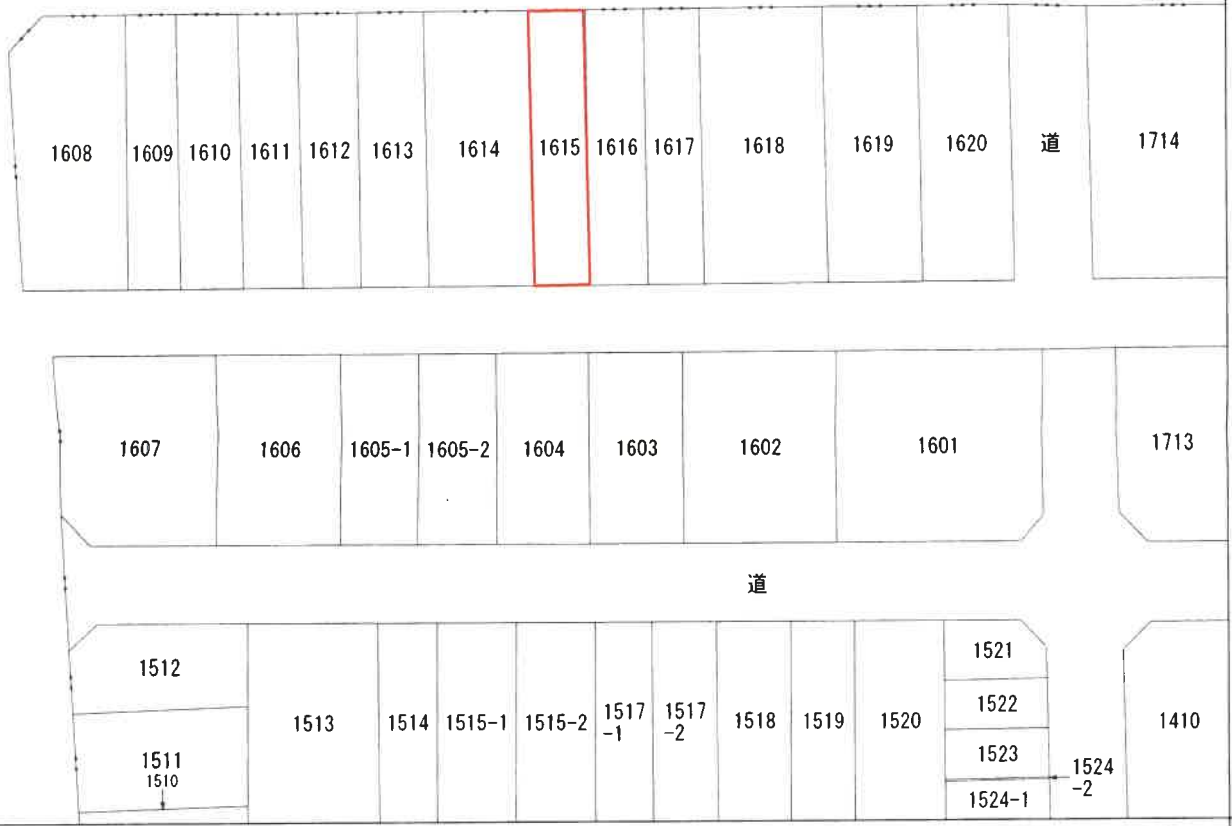
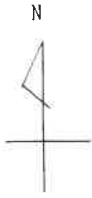
地域の概要 : 中層ビル、高層マンション、低層店舗等が見られる商業地域

第7 附属資料

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

以 上





(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	上名古屋四丁目
	上名古屋四丁目

請求部	所在	名古屋市西区上名古屋四丁目		地番	1615番			
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和57年11月14日		備付年月日(原図)		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5年10月31日
名古屋法務局

請求番号：26-1
(1/1)

登記官



A 4判に縮小

土地現況図（概略）



市道

駐車スペース

1614

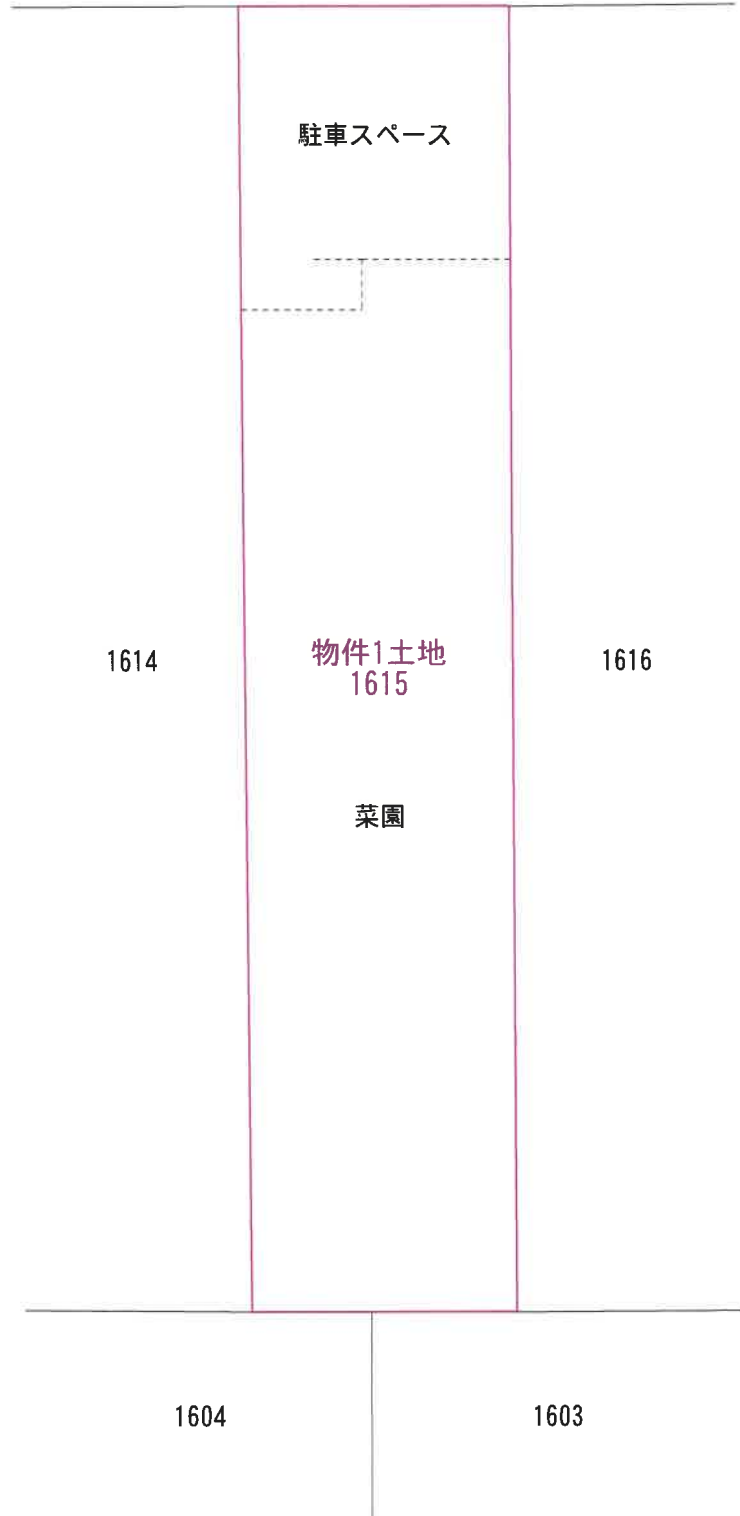
物件1土地
1615

1616

菜園

1604

1603



現況写真

