

[注意事項]

本件は、物件3の売却です。

入札の際には、物件番号をお間違えのないようご注意ください。

物件3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 4月23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

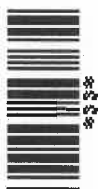
入札期間	令和 6年 7月17日から 令和 6年 7月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月31日 午前 9時30分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 9月11日 午前10時00分 場 所 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 6年 8月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 8月 7日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 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 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3☆	1,830,000 1,464,000		366,000	9,464	0
備考					



物 件 目 録

☆3 所 在 愛西市西川端町小城
地 番 147番2
地 目 田
地 積 229平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 6年 2月20日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榑 原 久美子

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

3 所 在 愛西市西川端町小城
地 番 147番2
地 目 田
地 積 229平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和 5 年(ケ)第 146 号

令和 5 年 8 月 18 日受理

令和 5 年 9 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

- 1 所 在 愛西市西川端町小城
地 番 147番1
地 目 宅地
地 積 998.37平方メートル
- 2 所 在 愛西市西川端町小城 147番地1
家屋 番号 147番1
種 類 倉庫・作業場
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 378.31平方メートル
2階 112.47平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 便所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 6.62平方メートル
- 3 所 在 愛西市西川端町小城
地 番 147番2
地 目 田
地 積 229平方メートル

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、3
現況地目	■宅地(物件1、3) □公衆用道路(物件) □ (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 ■土地建物位置関係図(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建物を所有して占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	北側に簡易物置1個が、東側に簡易物置2個がそれぞれ設置されている 物件3土地にかかる愛西市農業委員会に対する照会結果は、3枚目「その他事項」のとおり

建物	物件2
-----------	-----

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり


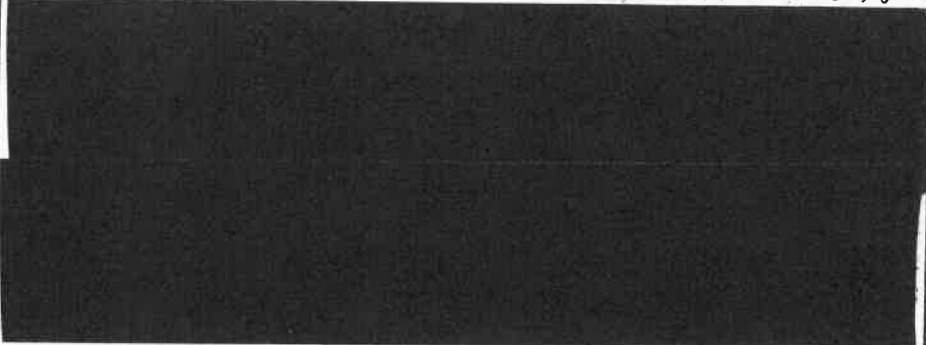

(2枚目)

その他の事項

■物件3土地にかかる愛西市農業委員会に対する照会結果は次のとおり

- 1 照会の土地の現況地目
宅地
- 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか
いずれの許可申請も現況の状態では認められない
- 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
- 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)
該当なし
- 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
有
- 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
無
- 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)
農業振興地域、農用地区域内

(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
■債務者兼所有者	 3 物件1、3土地(以下「本件各土地」という。)に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。
■債務者兼所有者の子	1 私は、債務者兼所有者の子です。 2 本件各土地及び物件2建物は、債務者兼所有者が所有しています。  5 本件各土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。
■愛西市役所総務部税務課担当者	 3 本件各土地には、物件2建物の主である建物以外に課税対象の建物はありません。
■愛西市農業委員会担当者	1 物件3土地は、現況が農地でないため、農地法3条の許可申請は認められません。ただし、農地に戻すのであれば、許可申請は認められます。 2 物件3土地は、農業振興地域及び農用地区域内にあるため、農地法5条の転用をすることができませんが、許可申請をする場合には、物件3土地をこれらの地域及び区域から除外する必要があります。さらに、許可申請をする前提として現況が農地でなければならないため、一旦農地に戻す必要があります。 3 買受適格証明書の要否について、回答書には「不要」と記載しましたが、物件3土地は、農地であるため、買受適格証明書が必要になります。
■佐織土地改良区担当	1 物件3土地は、当土地改良区の受益地です。

(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
者	2 現時点における賦課金の滞納はありません。 3 令和5年度の賦課金は126円です。
■領内川用悪水土地改良区担当者	1 物件3土地は、当土地改良区の受益地です。 2 現時点における賦課金の滞納はありません。 3 令和5年度の賦課金は7020円です。
■宮田用水土地改良区担当者	1 物件3土地は、当土地改良区の受益地です。 2 現時点における賦課金の滞納はありません。 3 令和5年度の賦課金は1100円です。

(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 本件各土地及び物件2建物の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から2枚目のとおり認められる。
- 2 本件各土地は、物件2建物の敷地や駐車場等となっている。物件1土地に関する境界標については、南東角に境界標が埋設されていると思われるパイプが確認できたが、これ以外は一見して確認できなかった。
- 3 本件各土地の周囲は、東側、南側及び西側の各境界については土留めやブロックで仕切られているものの、前面道路との関係では判然としていない。ただし、南側境界の簡易計測の結果がほぼ地積測量図のとおりであったことや、地積測量図が存在することから、隣地との境界は概ね明確になっていると思われる。なお、本件各土地は東側隣地よりも約0.4～0.5メートル高くなっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R5年 8月18日(金) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	登記記録全部事項証明書交付申請
R5年 8月21日(月) 8:00 - 8:10	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R5年 8月21日(月) 8:20 - 8:20	愛西市西川端町	現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R5年 8月21日(月) : - :	(郵便)	愛西市農業委員会に対し照会書送付
R5年 8月22日(火) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	公函等交付申請
R5年 9月 7日(木) 13:00 - 15:00	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、債務者兼所有者の子立会・聴取
R5年 9月20日(水) 8:40 - 8:50	愛西市役所	固定資産公課証明書及び家屋平面図交付申請、総務部税務課担当者から課税関係について聴取
(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。		

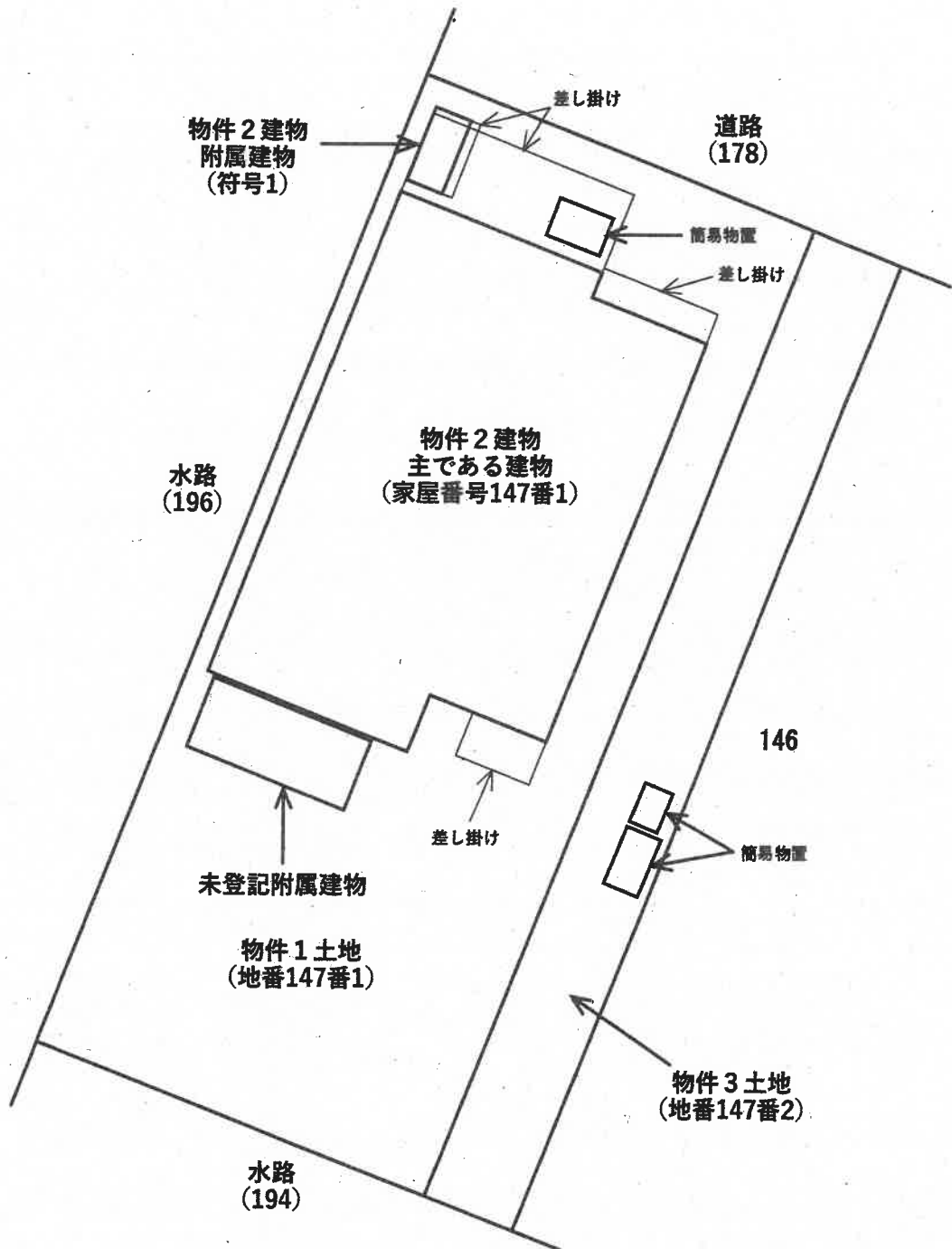
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

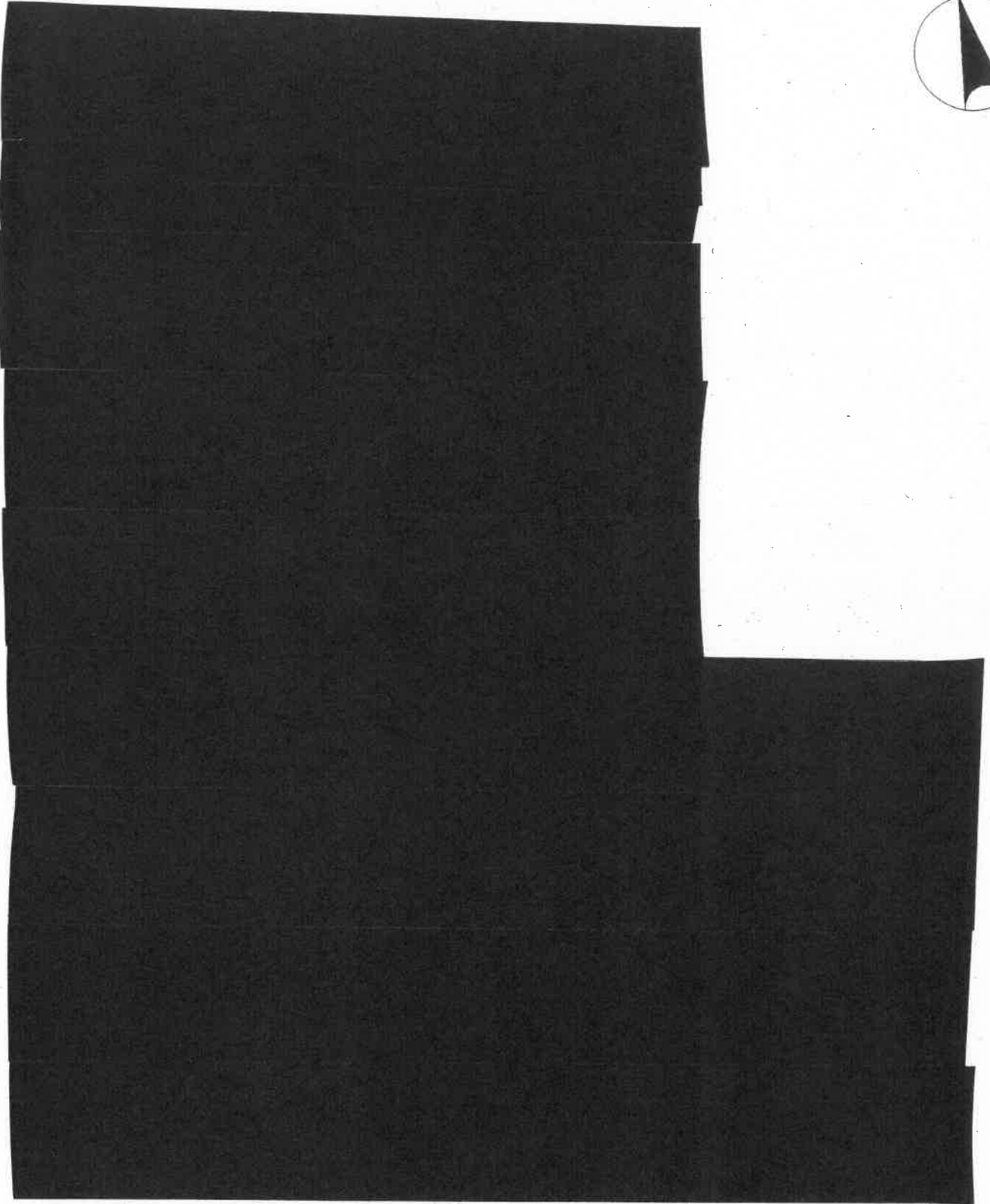
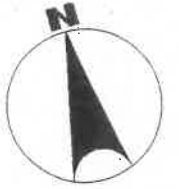
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年 9月21日(木) 16:20 - 16:25	(電話)	愛西市農業委員会担当者から回答書の内容について聴取
R5年 9月21日(木) 16:30 - 16:35	(電話)	佐織土地改良区担当者から賦課金等について聴取
R5年 9月21日(木) 17:00 - 17:05	(電話)	領内川用悪水土地改良区担当者から賦課金等について聴取
R5年 9月21日(木) 17:05 - 17:10	(電話)	宮田用水土地改良区担当者から賦課金等について聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
<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

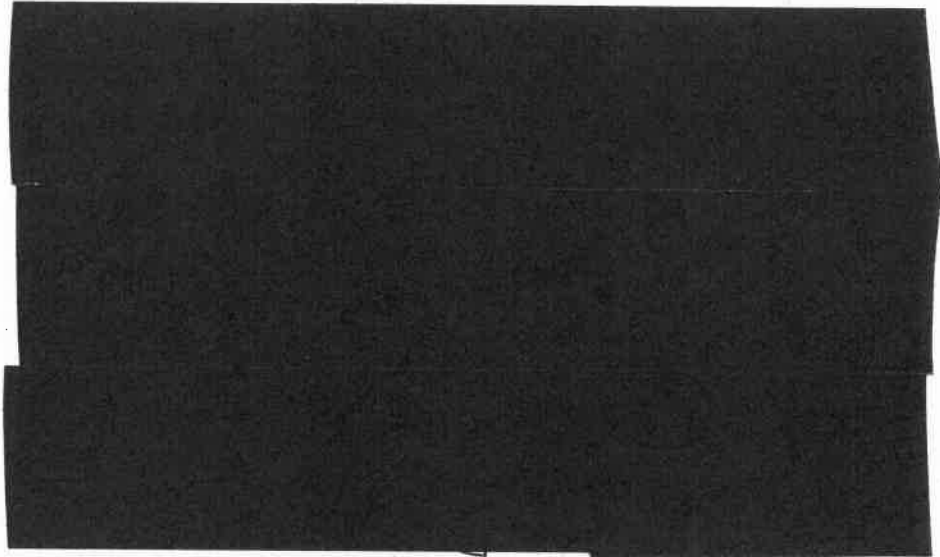
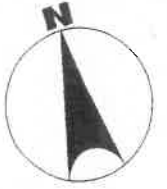
土地建物位置関係図 (概略)



間取図 (概略)

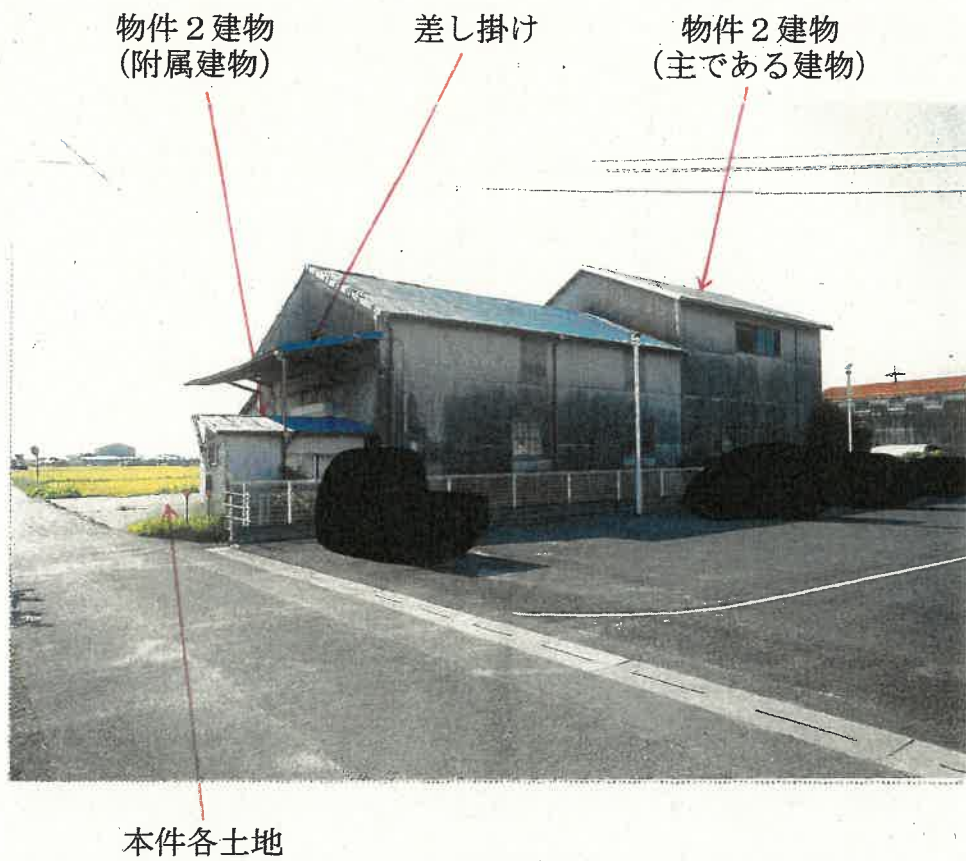


間取図 (概略)

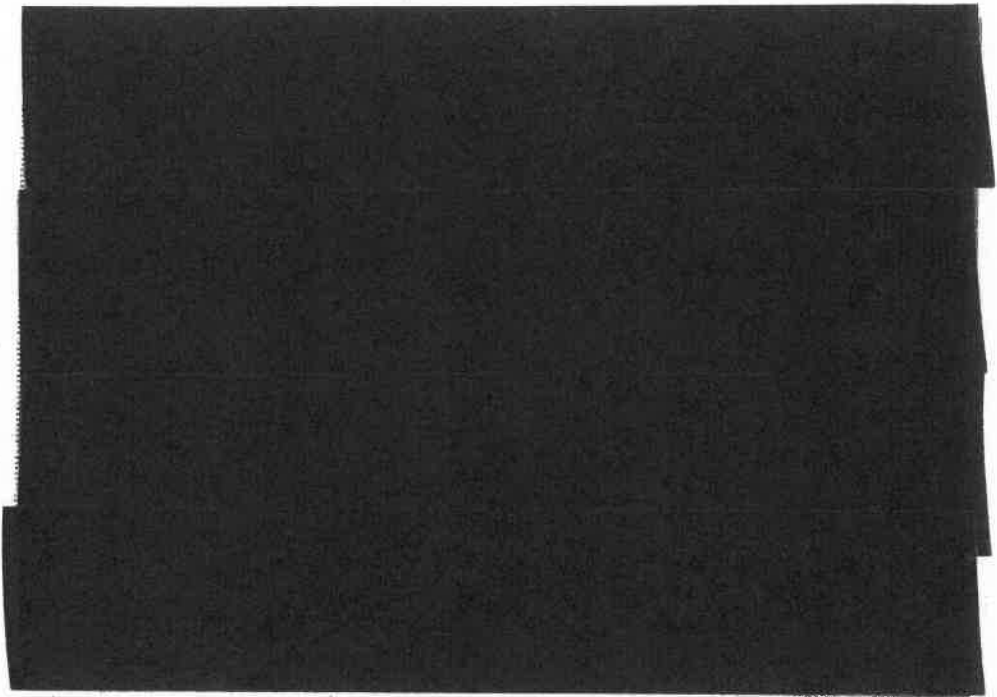




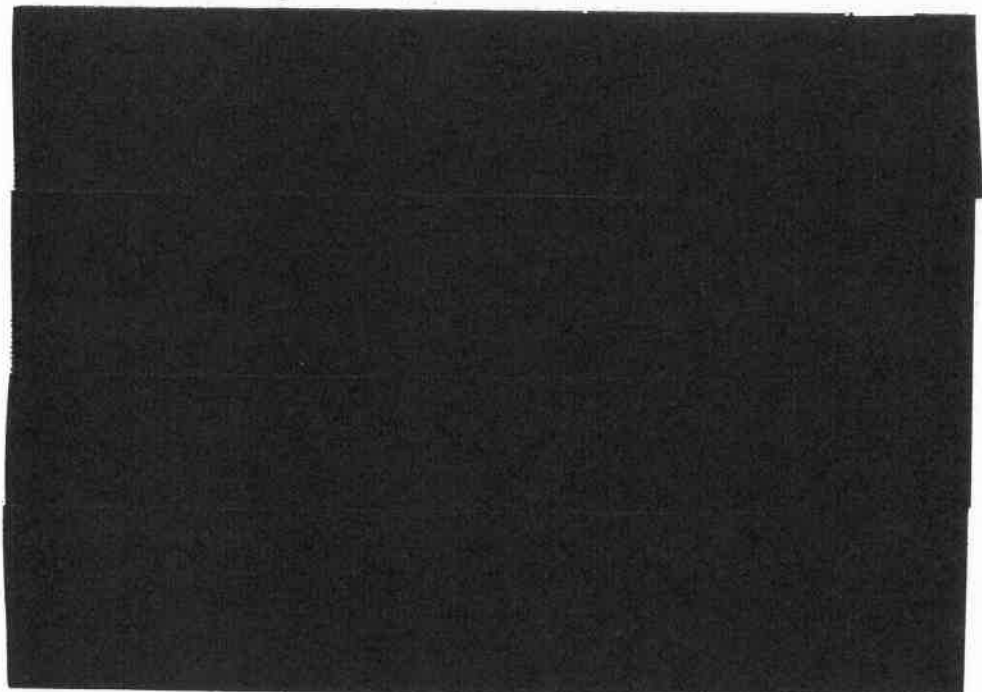
① 本件各土地、物件2建物の外観（北東方向から撮影）



② 本件各土地、物件2建物の外観（北西方向から撮影）



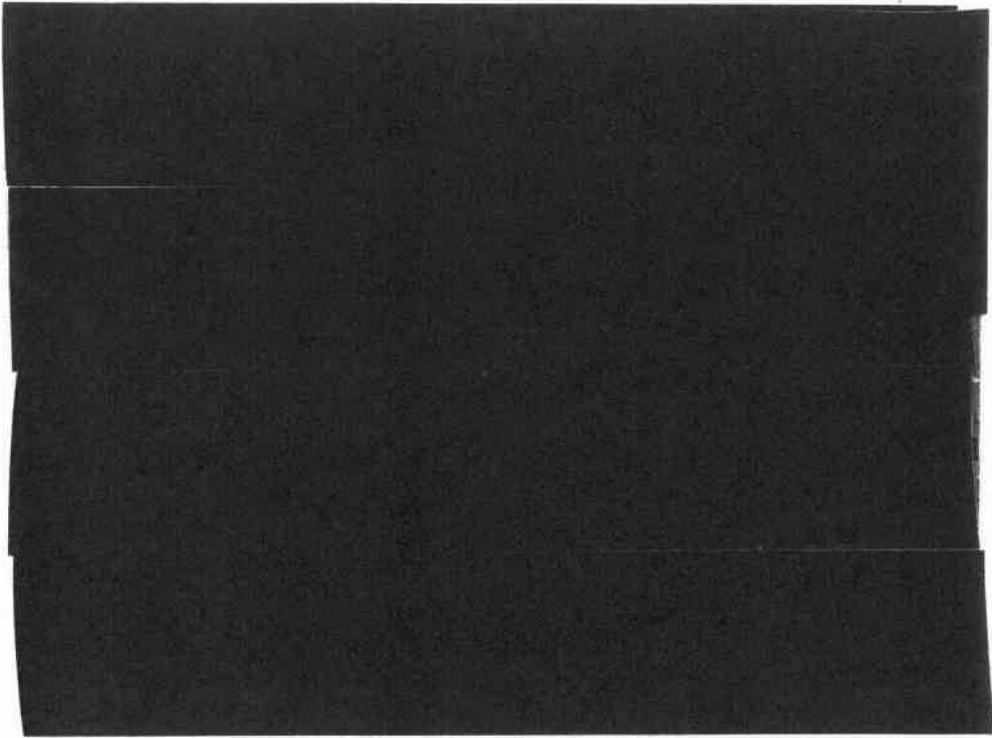
③ 屋内の状況



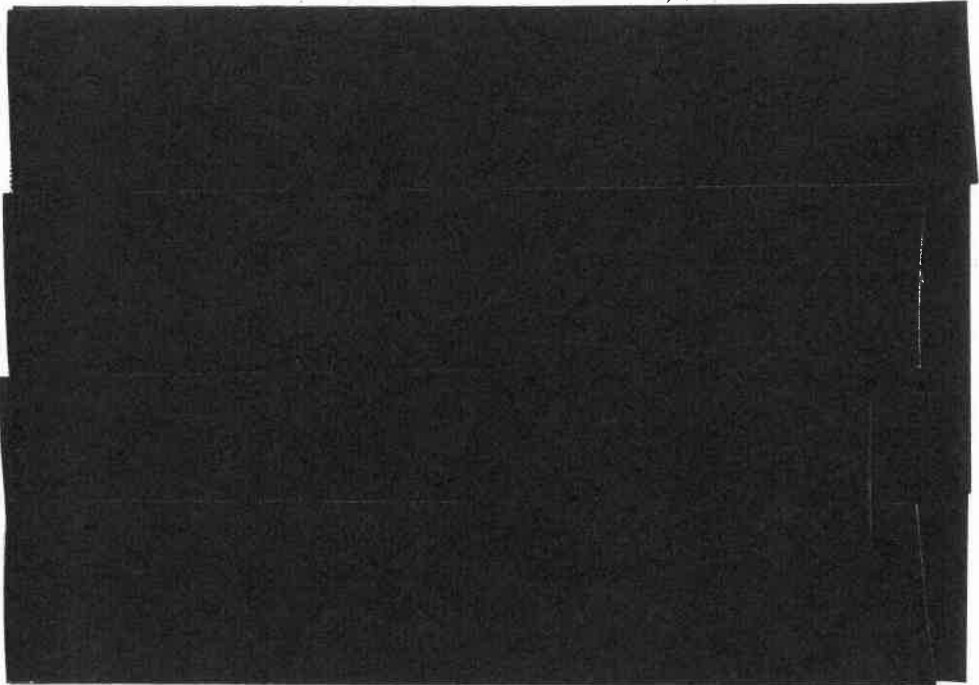
④ 屋内の状況



(13 枚目)



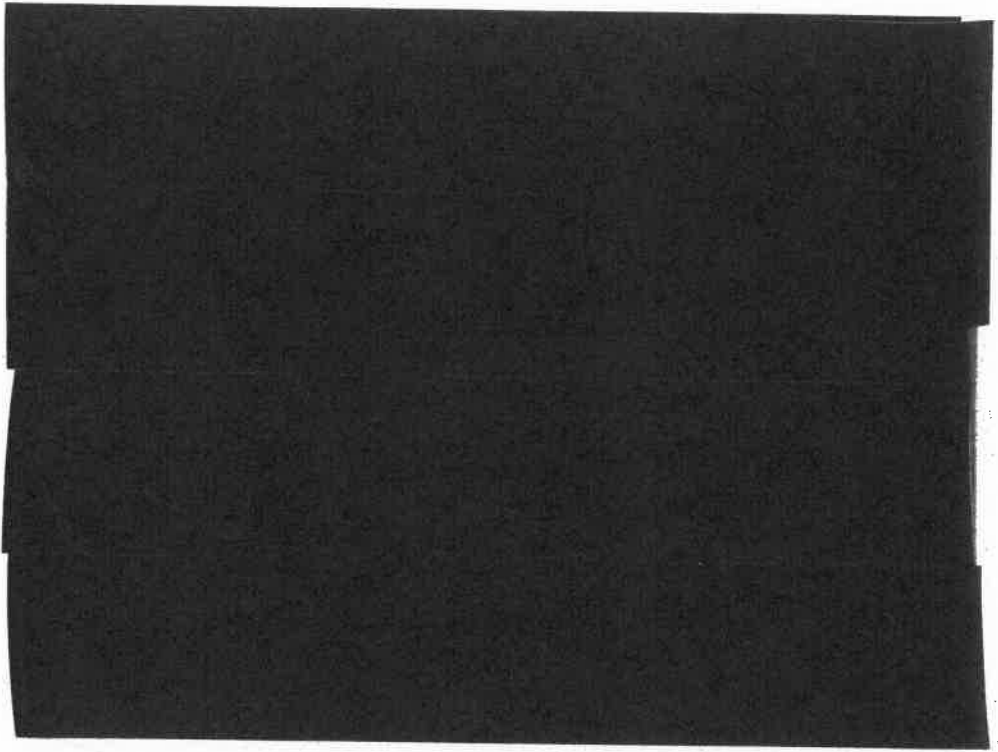
⑤ 屋内の状況



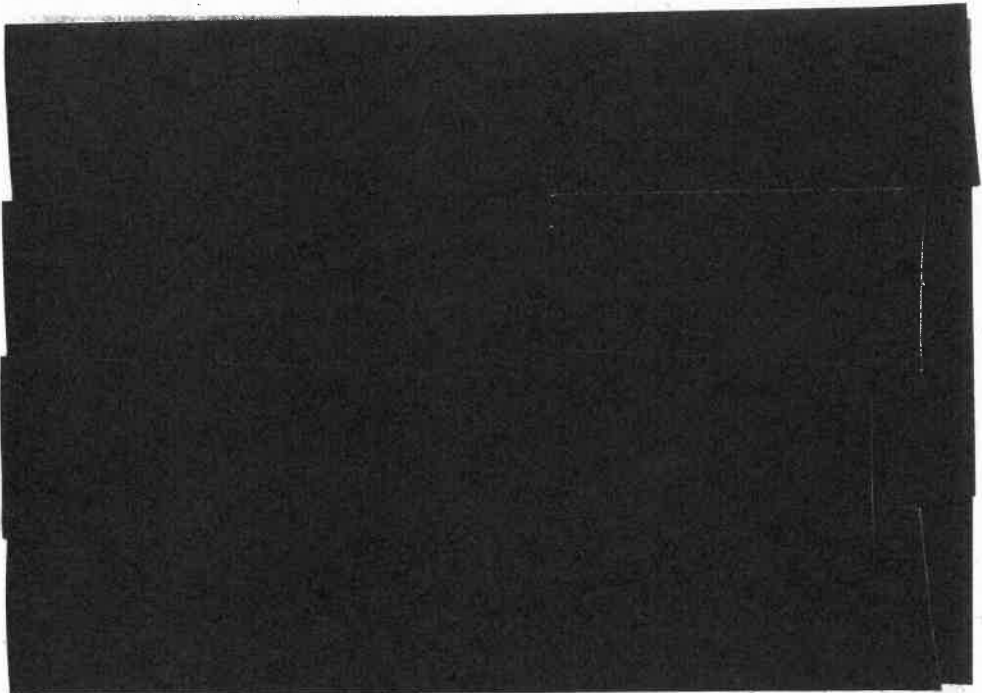
⑥ 屋内の状況



(14 枚目)



⑦ 屋内の状況



⑧ 屋内の状況



(15 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 146 号
令和 5 年 8 月 23 日 受 理
令和 5 年 9 月 7 日 現地調査
令和 5 年 9 月 8 日 評 価
令和 6 年 2 月 19 日 補 充

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

松 原 一 隆 印

令和5年（ケ）第146号に係る不動産の評価について本書をもって補充いたします。

補充内容

別紙物件目録記載の不動産に対する既提出の評価書について、下記事項を考慮した補充評価

1. 別紙物件目録記載の不動産のうち、物件3のみを売却した場合

第1 評価額

番号	評価額
物件3（土地）	金 1,830,000 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
3	所在地 地目積	愛西市西川端町小城 147番2 田 229平方メートル	特記事項記載 のとおり
番号	特記事項		
3	地目は宅地となっている。		

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3）

位置・交通	名鉄尾西線「湊高」駅 西方 道路距離 約 1,300m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる中に中小規模一般住宅、事業所等が見られる地域	
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	市街化調整区域 無指定 60% 200% 無指定 建築基準法第22条区域 農業振興地域・農用地区域内
画地条件	地積 229.00㎡ 間口 (北側) 約 4.6m、奥行 約 49.8m 形状 帯状地、中間画地	
接面道路の状況	北側 現況幅員 約 4.1m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件3は宅地として利用されており簡易物置が2つ設置されている。	
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 なし 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51年)等の資料から、物件3土地は農地(田)として利用されてきたと推定されるが、転用された時期等は不明である。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	<p>愛西市役所備付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水、高潮浸水想定区域に該当する。</p> <p>物件3土地は登記記録上の地目は田であるが、現況宅地となっており西側隣接地と一体的に利用されている。愛西市役所農業委員会への照会によれば、物件3土地について転用許可なし届出等がなされた記録はなく、原状回復命令が発せられる蓋然性が認められる。また、所有権移転に際して買受適格証明書が必要とのことであった。</p> <p>物件3土地の中央部に簡易物置が2つ設置されている。</p>	

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
3	27,200	0.70	229.00	1.00	4,360,000

市場性 修正 カ	競売市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
0.60	0.70	1,830,000

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。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 愛西（県）-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 26,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.7/100 & \times 100/100 & \times 100/96 & = & 27,200\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇ 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：方位西向き（0.0）を考慮した。

◇ 地域格差：接近、環境条件格差等を考慮した。

$$\cdot \text{接近条件 (0.94)} \times \text{環境条件 (1.02)} = 0.96$$

・ 接近条件：駅距離 -6

・ 環境条件：下水道 +2

イ 個別格差：単独利用困難な帯状地（-30）であることを考慮した。

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：物件3について買受適格証明が必要となること及び原状回復命令が発せられるリスク等による市場性の減退等を考慮して40%を減価した。

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

地価調査価格（愛西（県）-5）

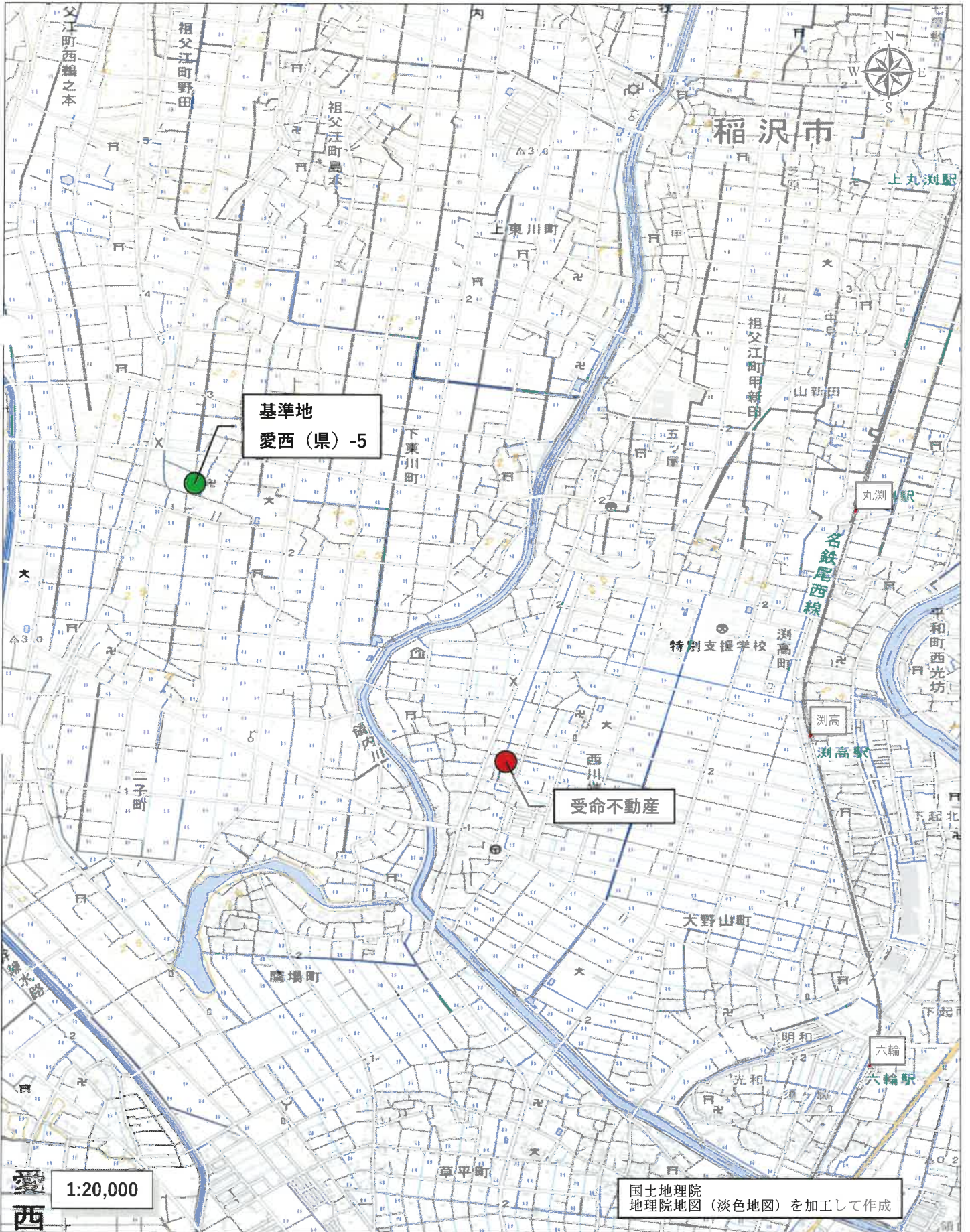
所 在 : 愛知県愛西市鵜多須町中道172番
価 格 : 26,200円/㎡
位 置 : 名鉄尾西線「丸渕」駅の西方約2,300m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和4年7月1日
地 積 : 256㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側4.0m市道に接面
用途指定等 : 市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域

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 土地建物配置図(概略)
- 6 写真

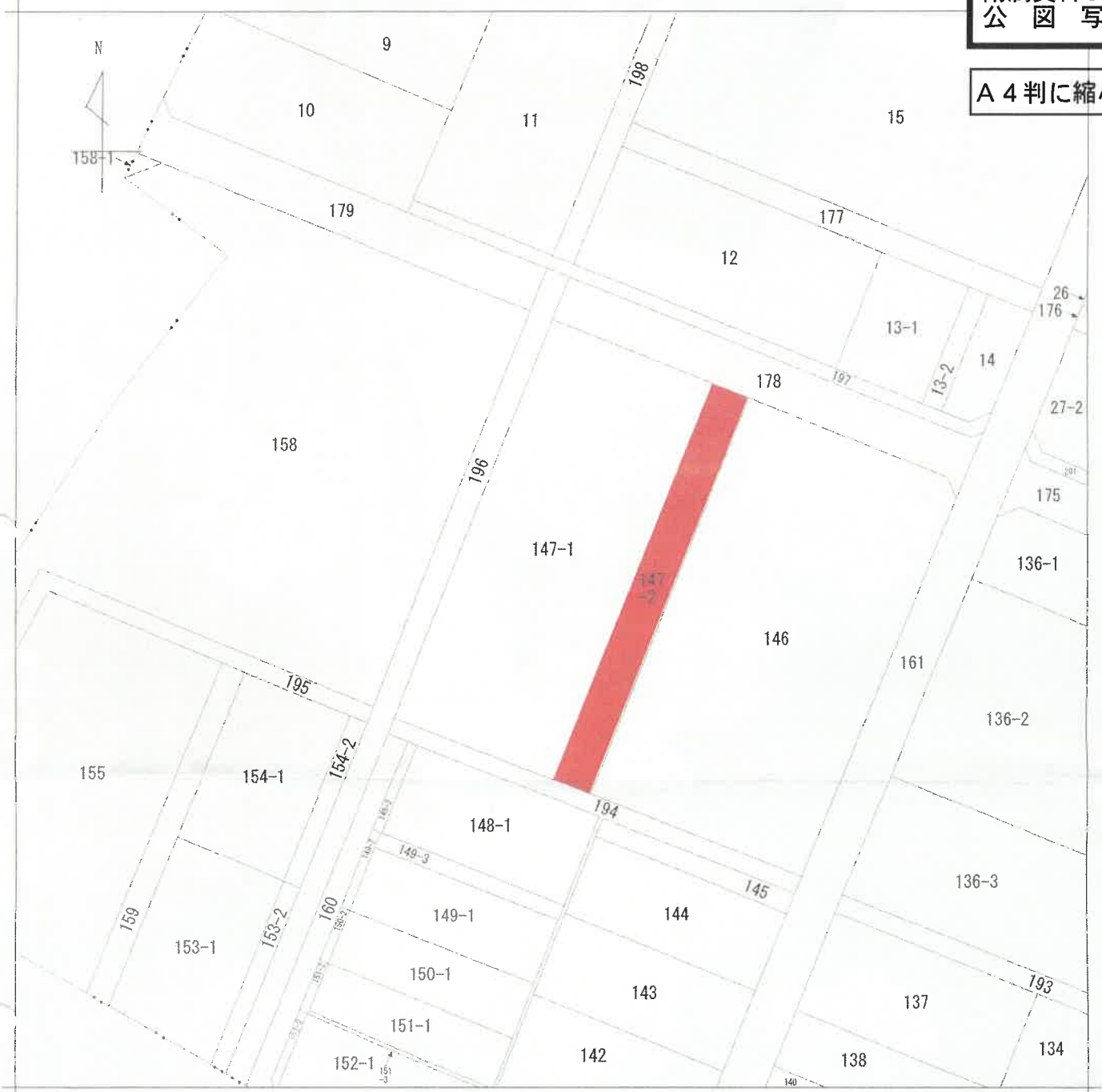
以 上

位置図



付近案内図





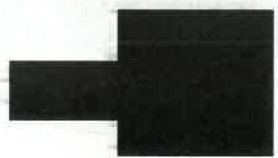
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
西川端町小城

請求部	所在	愛西市西川端町小城		地番	147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6月7日		備付年月日(原図)	昭和52年6月7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5年7月18日
名古屋法務局津島支局
登記官



登記年月日：昭和56年1月13日

5131591

前
地番 147-2
後・新 147-2

地積測量図

土地の所在 海部郡佐織町大字西川端新田字小城

平城町第11号行政区域図と及び西川端町と交叉

求積

(B)147-2

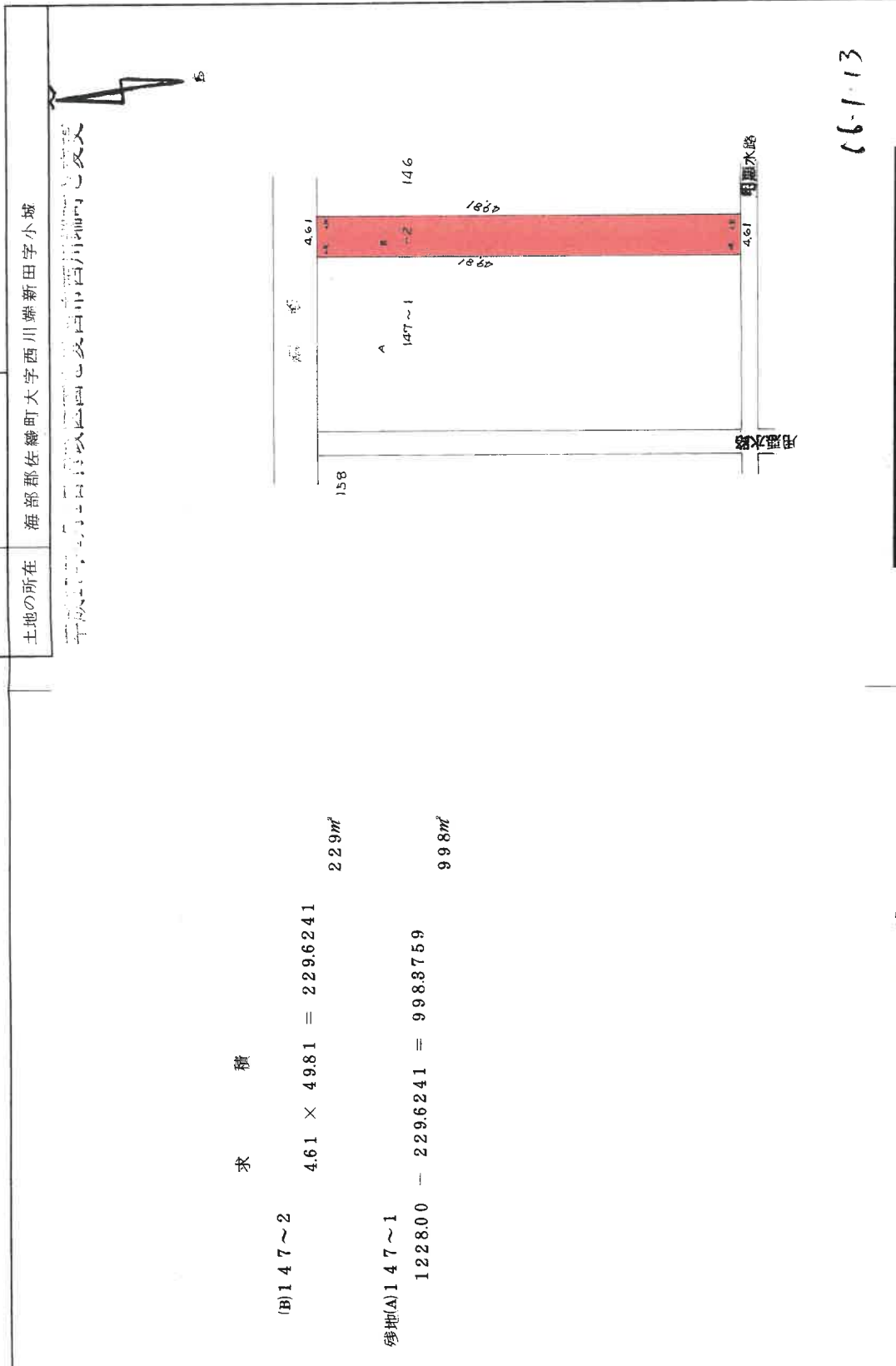
$4.61 \times 49.81 = 229.6241$

22.9㎡

残地(A)147-1

$1228.00 - 229.6241 = 998.3759$

99.8㎡



66-1-13

製作者

申請人

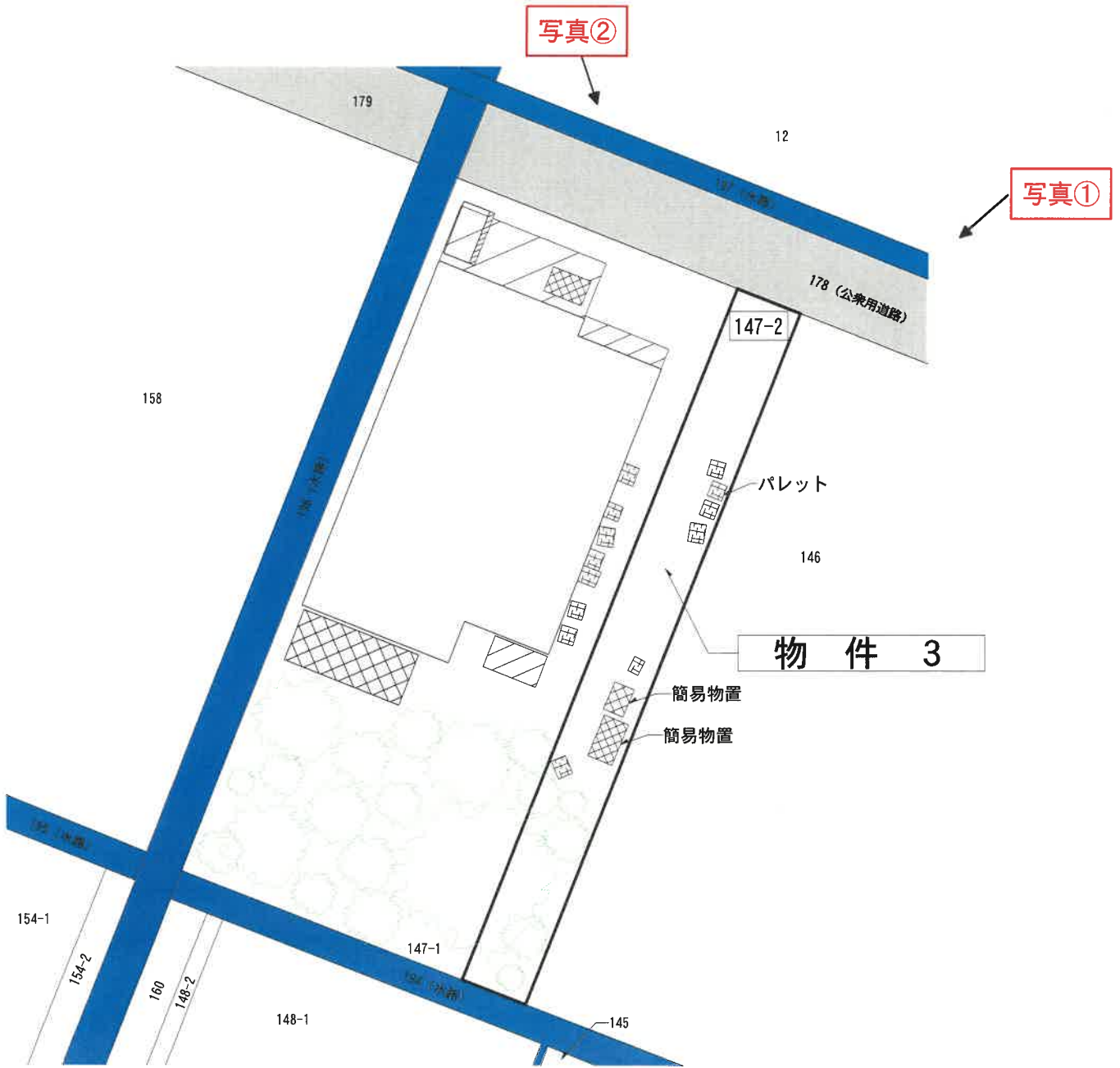
縮尺

1/500

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

土地建物配置図（概略）



写真



物件 3 土地

写真①



物件 3 土地

写真②