

令和6年(ケ)第339号
物件番号1、2

[注意事項]

本件は、物件番号1及び2の売却です。

※ 入札の際には、物件番号をお間違え
のないよう御注意ください。

名古屋地方裁判所民事2部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 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

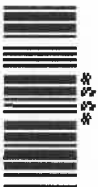
入札期間	令和 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 日 午前 9 時 30 分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 4 日 午前 10 時 30 分 場 所 名古屋地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、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 4 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,090,000 5,672,000	一括	1,418,000	29,287	0
1	6,450,000				
2	640,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 弥富市松名四丁目 |
| | 地 | 番 | 4番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 681平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 弥富市松名四丁目 |
| | 地 | 番 | 4番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 67.51平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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, 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, 2】

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 | 弥富市松名四丁目 |
| | 地 | 番 | 4番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 681平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 弥富市松名四丁目 |
| | 地 | 番 | 4番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 67.51平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |



令和 6 年(ケ)第 339 号

令和 7 年 1 月20 日受理

令和 7 年 2 月17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1、2 関係)

名古屋地方裁判所

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 弥富市松名四丁目 |
| | 地 | 番 | 4番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 681平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 弥富市松名四丁目 |
| | 地 | 番 | 4番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 67.51平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	弥富市松名四丁目4番地1					付近
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 ☒ 現況図（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 ☒ 上記の者が廃材置場等として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
その他の事項	差し掛け1基、簡易物置5個、コンテナ3個及びダストボックス1個が現況図（概略）のとおり設置されている					
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 ☒ 土地建物位置関係図（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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣の者	1 物件1、2土地（以下「本件各土地」という。）は、債務者兼所有者が建物の解体時に生じる廃材の置場等として使用していたようですが、ここ2、3年は、本件各土地で作業しているところを見たことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

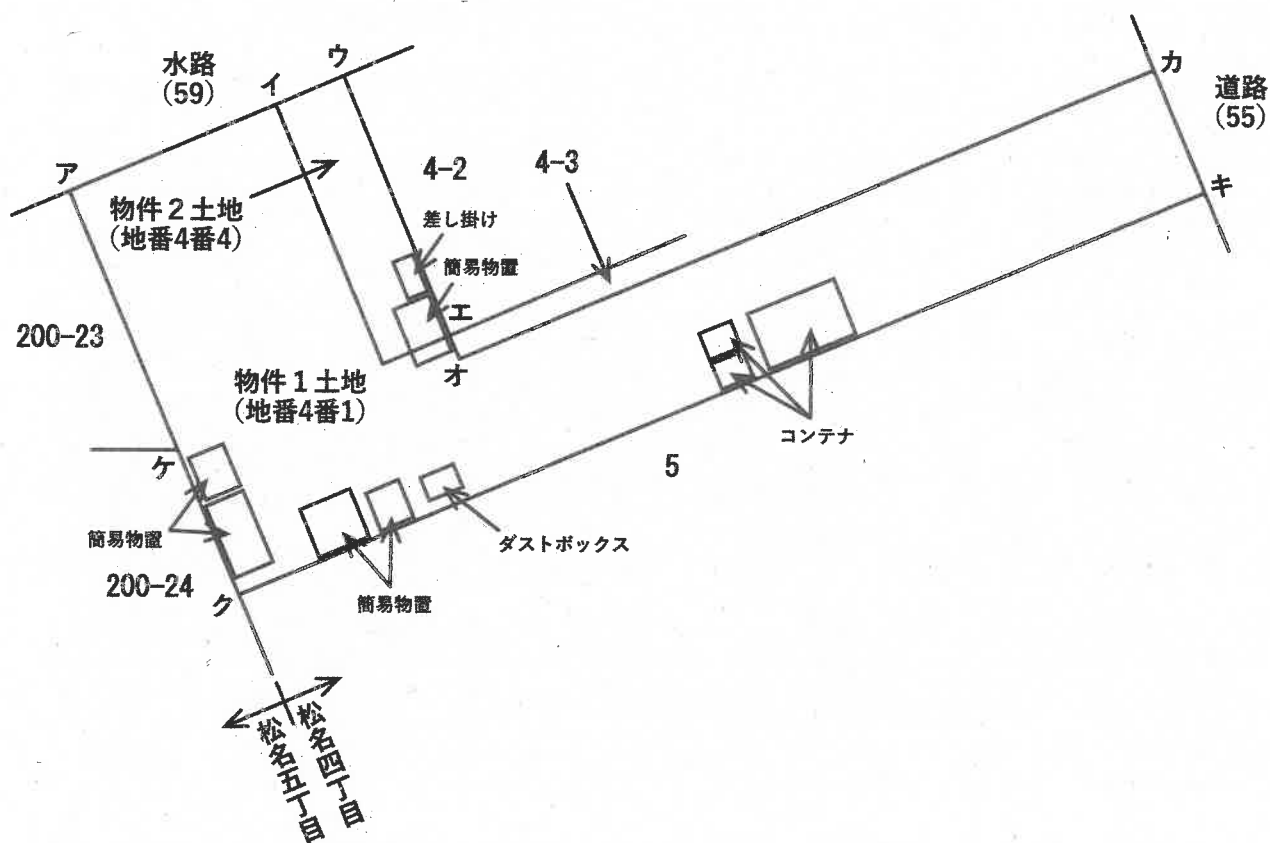
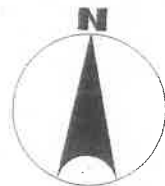
- 1 本件各土地の占有関係については、債務者兼所有者の商号が表示された郵便受けの存在、債務者兼所有者宛ての郵便物の滞留、関係人の陳述及び現況等から2枚目のとおり認められる。
- 2 本件各土地は、一体として廃材置場等となっている。本件各土地に関する境界標については、現況図（概略）のア点に金属鉋が、カ、ク、ケの各点にコンクリート杭が確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。本件各土地の周囲は、そのほとんどが土留めやフェンス、植木、石垣等で仕切られているところ、一部は、境界が判然としない部分もあった。
- 3 クケ間及びケア間についての簡易計測の結果が、ほぼ地積測量図のとおりであったことから、ア点を基点に地積測量図上の距離を簡易計測したところ、ウ点付近には金属製のパイプが存在していた。ただし、これが境界標を示すものかどうかは不明である。また、カ点を基点に南方向に地積測量図上の距離を簡易計測したところ、キ点は概ね側溝の南端に位置し、さらに、キク間について簡易計測したところ、ほぼ地積測量図のとおりであった。
- 4 したがって、本件各土地の境界については、境界標及び地積測量図の存在並びに上記簡易計測の結果により、概ね明確になっていると思われる。なお、本件各土地は、北側水路よりも約1メートル高く、南側隣地よりも等高ないしは約0.8メートル高くなっている。
- 5 本件各土地には、コンクリート材やウレタン様の廃材等が山積しており、また、地面の状況が不明であったことから、土壌汚染の可能性が否定できない。
- 6 西側隣地上の植木が本件各土地に越境し、また、北東側隣地上の植木が本件各土地に越境している可能性がある。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 1月17日(金) 10:00 — 10:05	名古屋法務局	登記記録全部事項証明書交付申請
R7年 1月21日(火) 10:45 — 10:55	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R7年 1月22日(水) 10:00 — 10:05	名古屋法務局	履歴事項全部証明書及び公図等交付申請
R7年 1月29日(水) 14:00 — 15:50	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、近隣の者から聴取
R7年 1月30日(木) 14:10 — 14:15	弥富市役所	固定資産公課証明書交付申請
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		
(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、立会人を立ち合わせ、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

現況図 (概略)





本件各土地

① 本件各土地の外観（東方向から撮影）



本件各土地

② 本件各土地の外観（北西方向から撮影）



③ 本件各土地の状況（南側付近から北西方向へ撮影）



④ 本件各土地の状況（北西側付近を撮影）



⑤ 本件各土地の状況（北側付近を撮影）



⑥ 本件各土地の状況（西方向から撮影）

令和 6 年 (ケ) 第 339 号
令和 7 年 1 月 23 日 受 理
令和 7 年 1 月 29 日 現地調査
令和 7 年 2 月 4 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 7,090,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 6,450,000 円
物件 2 (土地)	金 640,000 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 在 地 番 地 目 地 積	弥富市松名四丁目 4 番 1 雑種地 681 平方メートル	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	弥富市松名四丁目 4 番 4 宅地 67.51 平方メートル	特記事項記載 のとおり
番 号	特 記 事 項		
2	・地目は雑種地である。		

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及び2）

位置・交通	近鉄名古屋線 「近鉄弥富」駅 南東方 道路距離 約 4,300m 弥富市コミュニティバス 「松名」停留所 西方 道路距離 約 400m (附属資料2「付近案内図」参照)	
付近の状況	農地等のほか一般住宅等が散在する地域	
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	市街化調整区域 無指定 60% 200% 無指定 建築基準法第22条区域 津波災害警戒区域
画地条件	地積 計 748.51㎡ 間口 (東側) 約 7.5m、奥行 約 60.0m 形状 不整形、中間画地	
接面道路の状況	東側 現況幅員 約 3.8m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条2項 セットバックが必要)	
土地の利用状況	物件1、2は資材置場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 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42年、昭和53年)等の資料から、本件土地は未利用地、農地等として利用されていたが、本件土地上にがれき、廃材等が残置されていること等から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	・ 弥富市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。 ・ 本件土地には、簡易物置が5つ、ダストボックスが1つ、コンテナが3つ、差掛けが1つ設置されている。 ・ 本件土地には、がれき、廃材等が置かれている。 ・ 北側隣接地等(4番3、4番2)の樹木等が本件土地に越境している可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1、2）

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、下記の通り評価額を求めた。

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	オ＝ア×イ×ウ×エ
1	29,400	0.92	681.00	1.00	18,420,000
2	29,400	0.92	67.51	1.00	1,830,000
基礎となる価格合計					20,250,000

市 場 性 修 正 カ	競 売 市 場 修 正 キ	評価額 (円)
		オ×カ×キ
0.50	0.70	6,450,000
0.50	0.70	640,000
評価額合計		7,090,000

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）

・物件1及び2

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 弥富（県）－4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,900\text{円/㎡} & \times & 99.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/101 & = & 29,400\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 ： 特になし。

◇ 地 域 格 差 ： 街路条件格差（+1.0）を考慮した。

イ 個 別 格 差 ： 形状（0.97）、規模（0.95）を考慮した。

$$\text{形状（0.97）} \times \text{規模（0.95）} = 0.92$$

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 ： 市街化調整区域内の雑種地等であり、原則、建物建築が困難であること及びがれき、廃材等が残置されていることによる市場性の減退等を考慮して50%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 弥富（県）-4

所 在 : 愛知県弥富市芝井10丁目25番
価 格 : 29,900円/㎡
位 置 : 近鉄名古屋線「近鉄弥富」駅の南東方約4,300m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 479㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側 5.0m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、一般住宅が見られる農地等の多い住宅地域

第7 附属資料

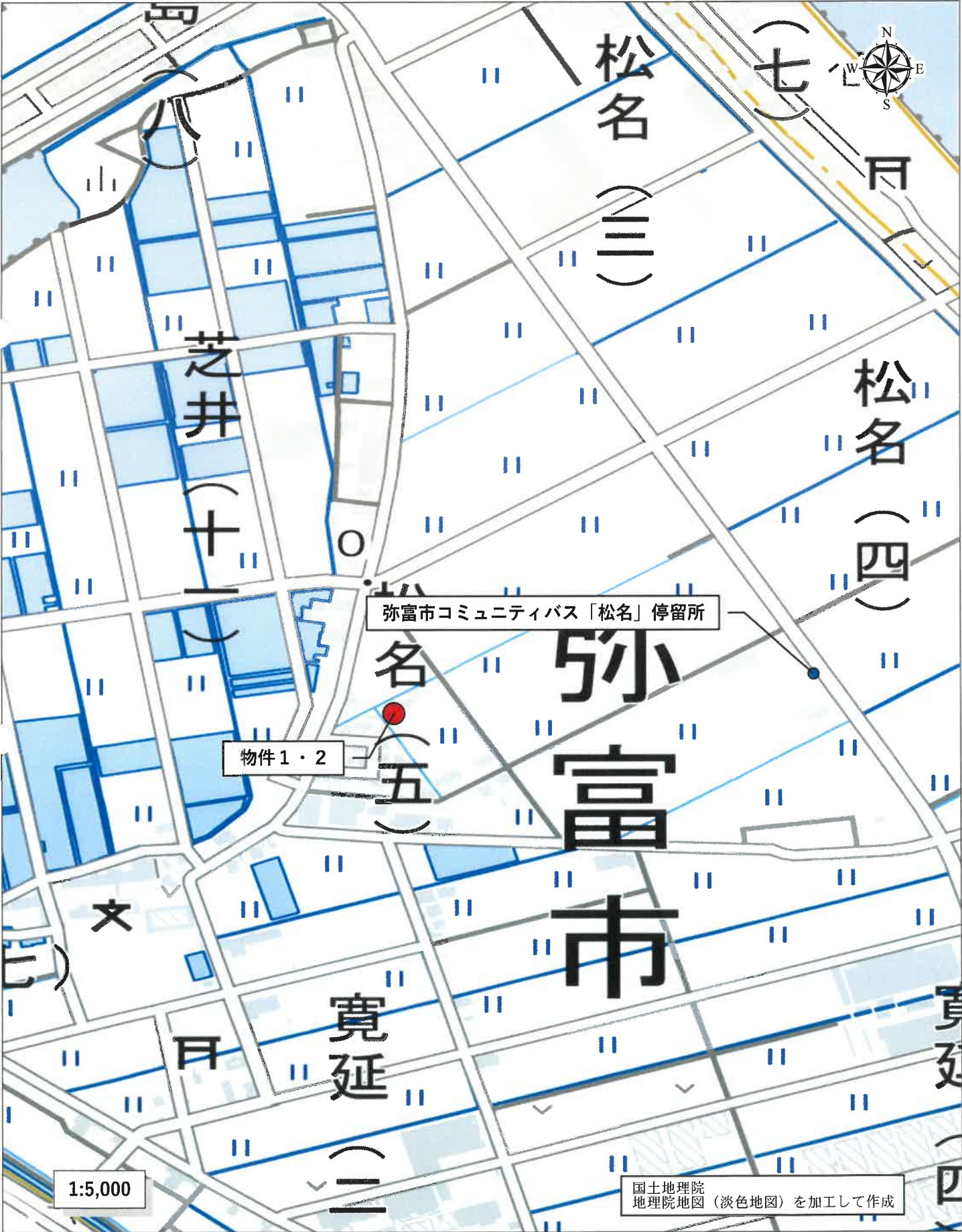
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 現況図(概略)
- 6 写真

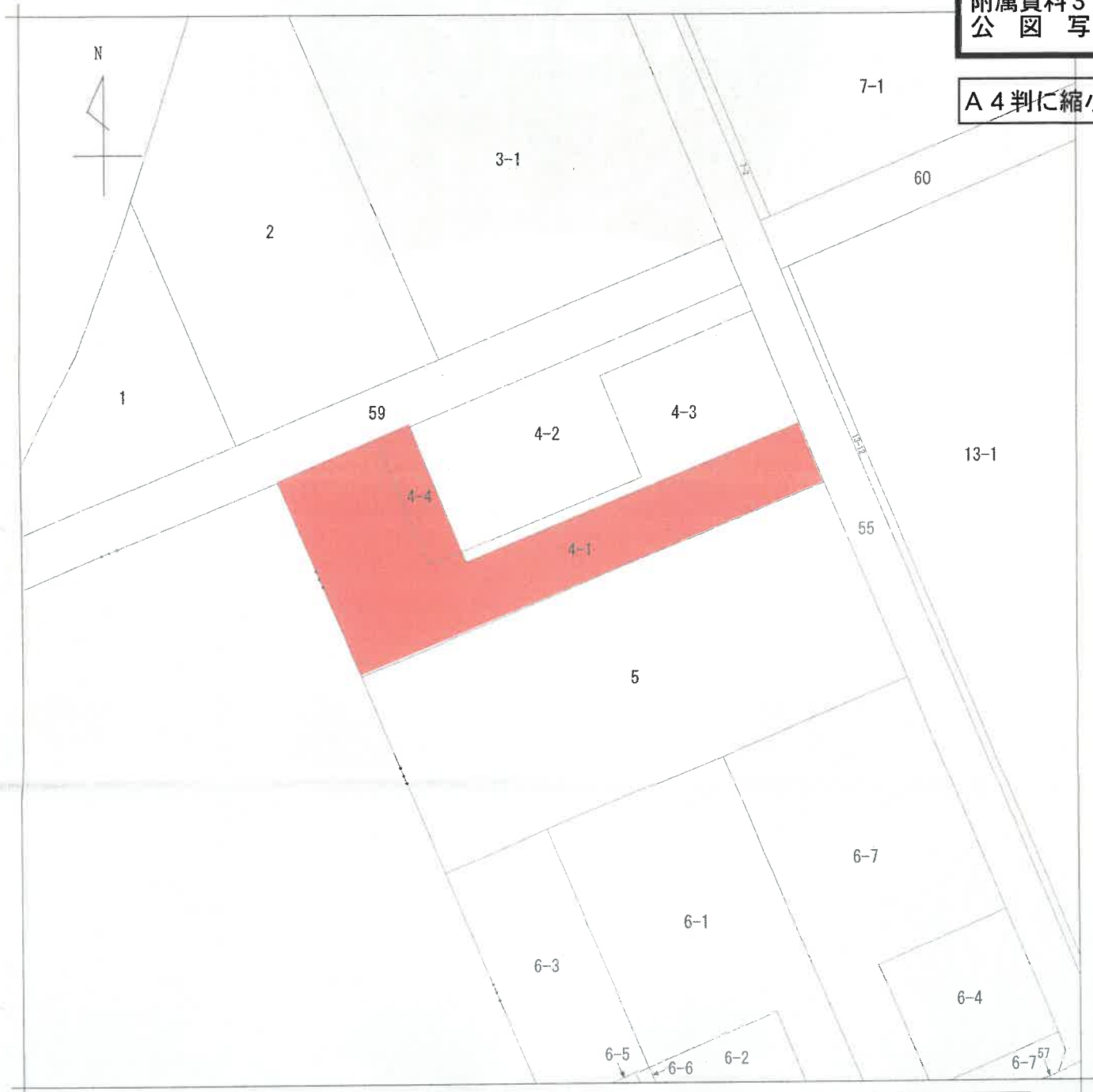
以 上

位置図

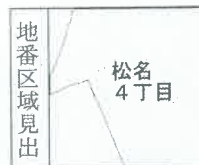


付近案内図





(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。



請求部	所在	弥富市松名四丁目				地番	4番1		
出力縮	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 土地改良所在図
作成年月日					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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和6年11月20日

名古屋法務局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

地積測量図

地番	4-2, 4-4
土地の所在	弥富市松名四丁目

座標求積表

地番	(A) 4-2				距離
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1)Y _n		
54	824.278	737.965	-23958.033725		15.999
53	809.727	744.616	-3696.273824		23.030
48	819.314	765.556	16390.553960		13.000
47	831.137	780.151	15316.282499		20.000
46	839.463	778.336	8504.504450		3.000
3	842.192	777.089	-11800.086465		43.030
		倍面積	856.936925		
		面積	428.468425		
		地積	428.46	m	

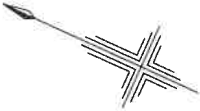
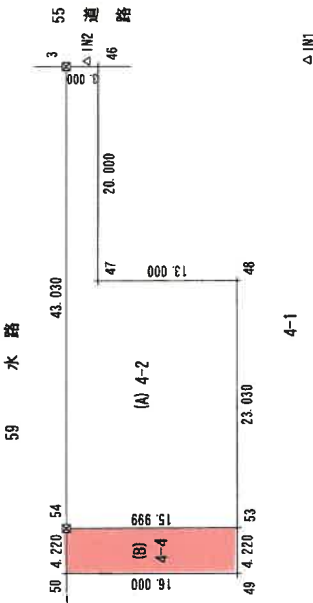
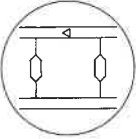
地番	(B) 4-4				距離
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1)Y _n		
50	822.522	734.128	-11972.159424		16.000
49	807.970	740.779	-9478.267305		4.220
53	809.727	744.616	12143.197728		15.999
54	824.278	737.965	9442.282175		4.220
		倍面積	135.033174		
		面積	67.5165870		
		地積	67.51	m	

総計 495.9850495

恒久的地物の名称及び座標値

符号	名称	座標値	Y
		X	
IN1	U字溝(刻印)	821.809	787.073
IN2	U字溝(刻印)	840.591	778.390

IN1, IN2 概略図



附属資料4
地積測量図写

A 4 判に縮小

単位m

1 / 500

縮尺

申請人

作製者

地 積 測 量 図

地 番

4-1, 4-3

土地の所在

弥富市松名四丁目

座 標 求 値 表

地 番	(A) 4-1					
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1})Y _n	距	緯	
11	817.201	722.508	-20331.375120	25.090		
44	794.382	732.939	1591.943508	60.029		
2	819.373	787.519	25052.554428	7.500		
51	826.194	784.401	-8700.575892	43.030		
52	808.281	745.277	-12272.476359	1.590		
53	809.727	744.616	-231.575576	4.220		
49	807.970	740.779	9476.287305	16.000		
50	822.522	734.128	6776.735568	12.780		
		倍 面 積	1363.497862			
		面 積	681.7489310			
		地 積	681.74	m		

地 番	(B) 4-3					
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1})Y _n	距	緯	
47	831.137	750.151	-15316.282499	13.000		
48	819.314	765.556	-16390.553960	23.030		
53	809.727	744.616	-8215.348328	1.590		
52	808.281	745.277	12272.476359	43.030		
51	826.194	784.401	24459.191962	14.589		
46	839.463	778.336	3647.314848	20.000		
		倍 面 積	656.788402			
		面 積	328.3992010			
		地 積	328.39	m		

総 計 1010.1481320

恒 久 的 地 物 の 名 称 及 び 座 標 値			
符 号	名 称	座 標 値	
		X	Y
IN1	U字溝 (刻印)	821.809	787.073
IN2	U字溝 (刻印)	840.591	778.390

境 界 標 の 種 類

○	プラスチック板
⊕	金 属 板
□	水 泥 板
田	コンクリート板
+	針 金 点
△	銅 板
図	金属プレート

IN1, IN2 概略図

附属資料4
地積測量図写

A 4 判に縮小

単位m

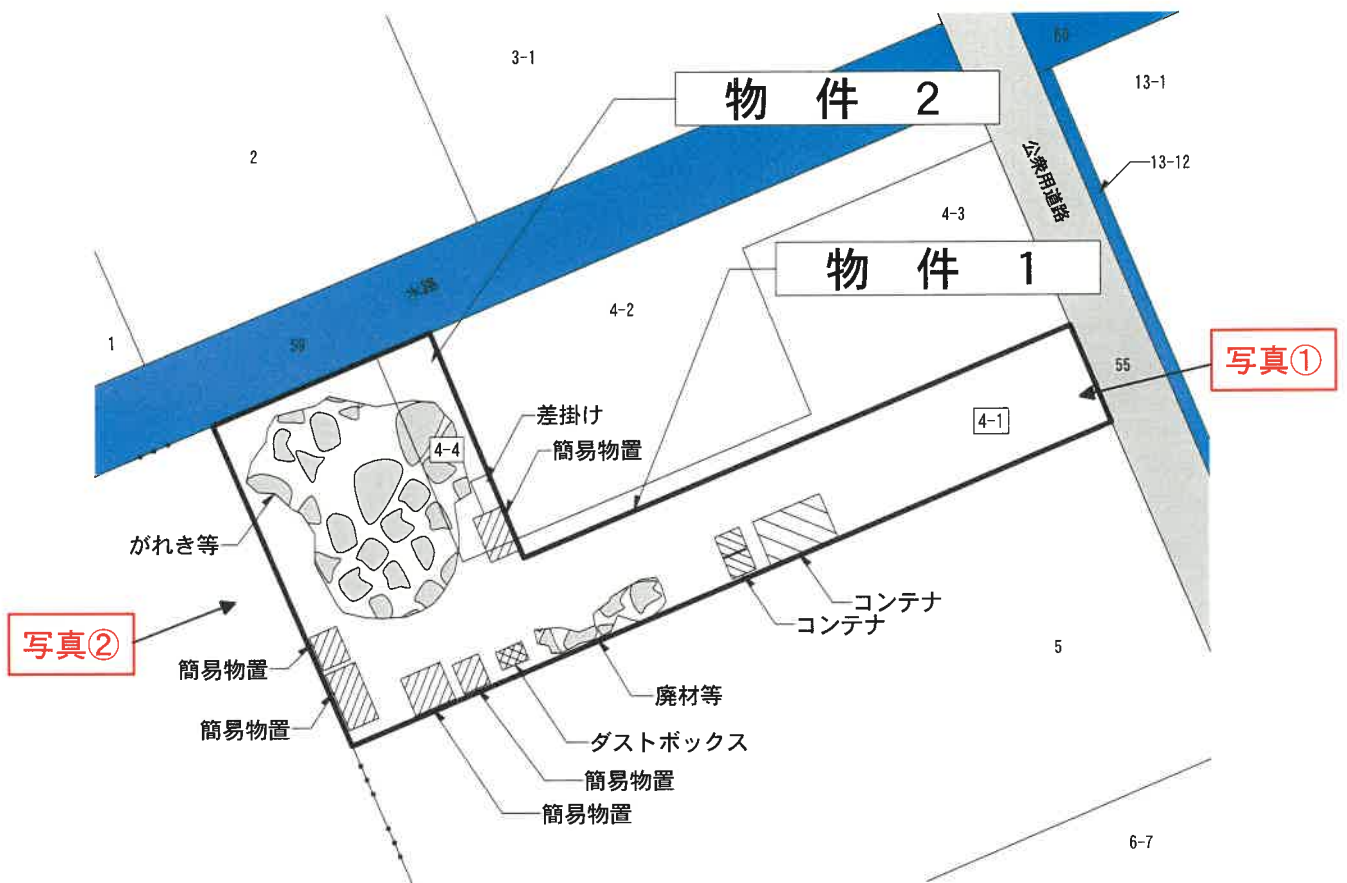
縮尺

1 / 500

申請人

製 作 者

現 況 図 (概略)



写 真



写真①



写真②