

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

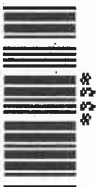


物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,820,000 3,056,000		764,000	53,098	0
		</			



物 件 目 録

1	所	在	あま市北苅二反田
	地	番	70番1
	地	目	雑種地
	地	積	210平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月12日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 藤 田 昌 玄

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】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

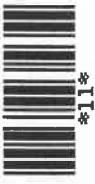
5 その他買受けの参考となる事項

【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	あま市北苅二反田
	地	番	70番1
	地	目	雑種地
	地	積	210平方メートル



令和 6 年(ケ)第 162 号

令和 6 年 8 月26 日受理

令和 6 年10 月18 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	あま市北薊二反田
	地	番	70番1
	地	目	雑種地
	地	積	210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		あま市北苅二反田66番地1 付 近	
土 地		物件1	
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） ☐ 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 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
そ の 他 の 事 項	北東側及び北西側に外灯が設置されている		
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)

(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	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ ゆうずどこあ本舗株式会社	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者) ■B(破産者) ■C(破産者B破産管財人))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書(資材置場用等))の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成19年3月1日	
最初の契約日	平成19年3月1日	
契約等	期間	平成19年3月1日から ☒ 平成21年2月28日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年3月1日から ☒ 令和7年2月28日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金7万円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	最初の貸主は、山貞不動産こと亡Dである 上記賃料には、地番7-1番1土地の分も含まれる	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (ゆーずどかぁ本舗株式会社(占有者)代表者)	1 物件1土地は、地番71番1土地とともに山貞不動産ことDから賃借しています。また、これらの土地は、地番73番1土地及び同74番1土地と一体として、私が代表者を務めるゆーずどかぁ本舗株式会社(以下「占有者」という。)が、自動車販売業の駐車場として使用しています。 2 物件1土地にかかる賃貸借契約の内容は、土地賃貸借契約書(資材置場用等)のとおりです。 3 物件1土地内で、自動車の修理や整備はしていないため、油類等は使用していません。
■ B (破産者)	1 私は、物件1土地の所有者です。 2 物件1土地は、地番71番1土地とともに占有者に賃貸しており、その契約内容は、土地賃貸借契約書(資材置場用等)のとおりです。 3 最初の貸主は、私の亡父であるDですが、Dが亡くなって以降は、相続人である私が貸主となっています。 4 物件1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。
■ C (破産者B破産管財人)	1 私は、破産者Bの破産管財人です。 2 物件1土地は、私が管理している物件です。 3 物件1土地は、地番71番1土地とともに占有者に賃貸しており、その契約内容は、土地賃貸借契約書(資材置場用等)のとおりです。 4 物件1土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等があるかどうかについては、私には分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1土地の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から2、3枚目のとおり認められる。
- 2 物件1土地は、地番71番1土地、同73番1土地及び同74番1土地とともに、駐車場として一体として利用されている。物件1土地に関する境界標については、北西角は確認できたが、これ以外は一見して確認できなかった。物件1土地の北側及び西側の各境界は、フェンスや側溝で仕切られているものの、東側及び南側の各境界については、境界を示すものは見当たらなかった。
- 3 物件1土地の北西角の境界標を基点に地積測量図上の距離を簡易計測したところ、物件1土地の南西角、北東角及び南東角の位置は、概ね写真番号②及び③のとおりであった。ただし、東側及び南側の各境界については、境界を示すものが存在しないため、東側道路及び地番71番1土地との境界は不明確である。
- 4 物件1土地の東側コンクリート擁壁から約0.5メートルの部分は、東側道路と等高となっており、駐車場部分よりも約1メートル低くなっている。

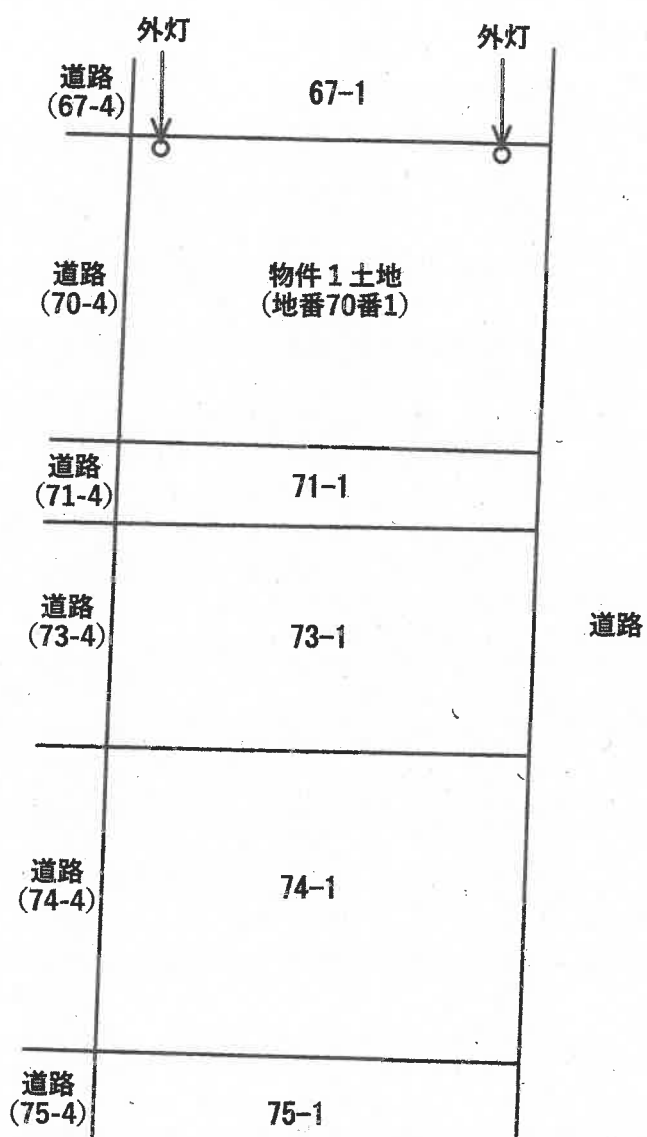
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

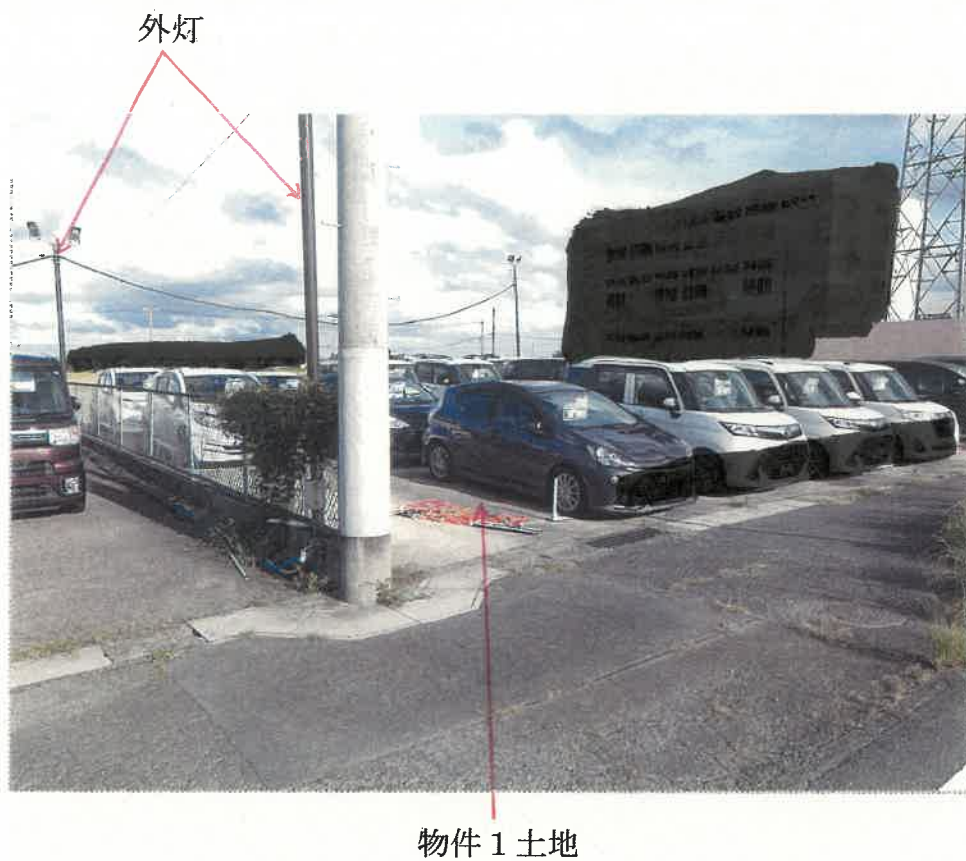
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年 8月23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
R6年 8月27日(火) 16:25 — 16:35	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R6年 9月 3日(火) 10:00 — 10:10	名古屋法務局	公図等交付申請
R6年10月10日(木) 15:00 — 15:40	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、占有者代表者立会・聴取
R6年10月15日(火) 10:00 — 10:10	名古屋法務局	履歴事項全部証明書交付申請
R6年10月15日(火) 11:40 — 11:45	(電話)	破産者から占有関係等について聴取
R6年10月15日(火) 11:45 — 11:50	(電話)	破産管財人から占有関係等について聴取
(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)





① 物件1土地の外観（北西方向から撮影）



② 物件1土地の状況（南西方向から撮影）



③ 物件 1 土地の状況（北東方向から撮影）

令和6年（ケ）第162号
令和6年8月29日受理
令和6年10月10日現地調査
令和6年11月7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

番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 3,820,000 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 番 地 目 地 積	あま市北苅二反田 7 0 番 1 雑種地 2 1 0 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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）

位置・交通	名鉄津島線「青塚」駅 南東方 道路距離約1.4km 名鉄津島線「木田」駅 西方 道路距離約1.5km （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幹線道路沿いに沿道型店舗、事業所、農地等が見られる地域	
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 — 60% 200% — —
画地条件	地積 210㎡ 間口 約12.2m、奥行 約17.2m 形状 長方形	
接面道路の状況	本件土地は、西側で幅員約25mの舗装県道（建築基準法第42条1項）にほぼ等高に、東側で幅員約3.6m（有効幅員約3.0m）の舗装市道（建築基準法第42条2項）にほぼ等高～約1m高く接面している。 当該東側市道については、道路中心線から2mのセットバックを要する。	
土地の利用状況等	本件土地は雑種地（駐車場）であり、詳細は現況調査報告書記載のとおりである。 本件土地の東側は市道、西側は県道、南側は駐車場、北側は駐車場及び店舗である。	
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 引込可 ガス配管 なし 下水道 なし	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について、過去（昭和45年、61年、平成11年）の住宅地図及び登記記録を調査した結果、旧来は農地として利用され、平成17年に雑種地への地目変更を経て、その後、駐車場として利用されてきた模様であるが、確定はできない。 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。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 本件土地の北東側及び北西側に外灯が設置されている。 本件土地の形状は概ね公図のとおりと思料されるが、東側道路及び71番1土地との境界は不明確であり、正確な境界等の確定には測量等が必要となる可能性がある。 本件土地内に、本件土地より約1m低く位置する東側市道との出入りのための通路（スロープ状）が設けられている。	

特 記 事 項	本件土地は、南側目的外土地（71番1）とともに平成19年3月1日から土地賃貸借契約が締結されている。なお、当該契約等に関する詳細は現況調査報告書の記載のとおりである。 本件土地は、市街化調整区域に存する雑種地であり、原則として建物等の建築はできない。 本件土地の地下埋設物の有無等、地中の状況は不明である。 あま市防災ハザードマップによると、日光川、蟹江川、木曽川の洪水浸水想定区域に該当しており、詳細については確認を要する。
----------------	---

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 力 カ	競売 市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
1	63,800	0.51	210	1.00	6,830,000	0.80	0.70	3,820,000

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 あま(県)-2

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
 $44,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/69 = 63,800\text{円}/\text{㎡}$
 (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：街路条件 0.90 × 交通接近条件 1.02 × 環境条件 0.75 = 0.69

イ 個別格差：二方路 1.01 × 建築制限(登記地目:雑種地) 0.50 = 0.51

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：市街化調整区域に存する雑種地であり、本件土地単独では積極的な利用方法を見出すことが難しいため需要は弱く、一般市場においても短期間での売却が困難であることを考慮して20%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

都道府県地価調査価格（あま(県)-2)

所 在：あま市七宝町沖之島南屋敷14番
価 格：44,000円／㎡
位 置：名鉄津島線「七宝」駅の南方道路距離約1.0km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：500㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：東側幅員3.8m市道に接面、南側道
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：市役所に近接し、農家住宅で集落が形成されている旧来からの住宅地域

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 土地現況図（概略）
- 6 現況写真

以 上

位置図

S=1/30000



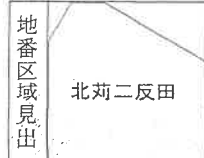
付近案内図

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。



請求部	所在	あま市北苅二反田				地番	70番1			
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
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6月26日

岐阜地方法務局

登記官

請求番号：7-6

(1/1)

8100616

求積計算

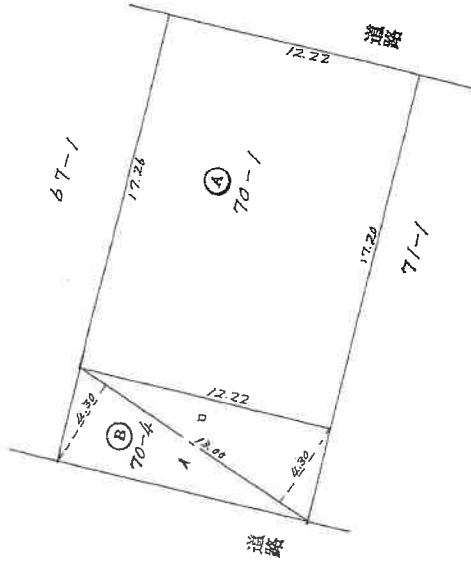
② 70-4

1 $13.00 \times 4.30 = 55.900$
 2 $13.00 \times 4.30 = 55.900$
 計 111.800
 1/2 地積 55.900

残地計算

① 70-1

$266.000 - 55.900 = 210.100$
 地積 210.100



A 4 判に縮小

単位=メートル

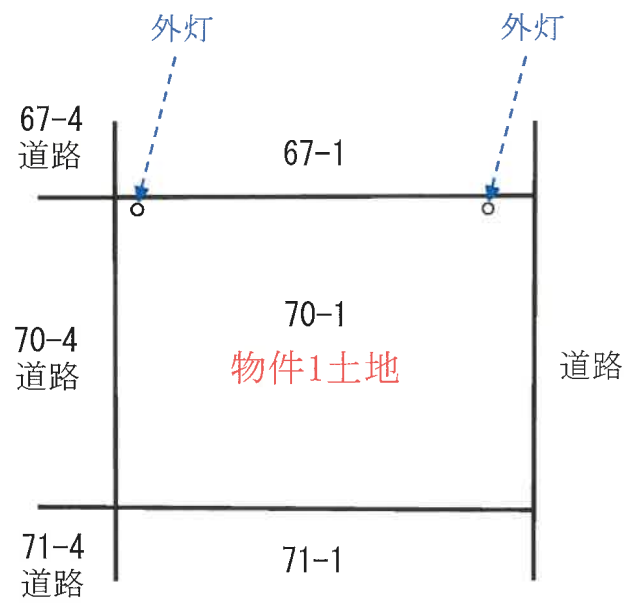
縮尺 1/250

嘱託者

(昭和57年2月16日作製)

作製者

土地現況図（概略）



①



本件土地

②

