

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28日

名古屋地方裁判所民事第2部

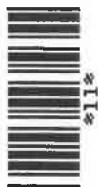
裁判所書記官 小久保 由希江

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11月12日から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月26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12月10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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3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10月28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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,940,000 4,752,000		1,188,000	177,873	0



物 件 目 録

1	所	在	津島市高台寺町字江西
	地	番	13 番
	地	目	雑種地
	地	積	1629 平方メートル



物件明細書

令和 7年 9月 8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】

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】

Aが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

5 その他買受けの参考となる事項

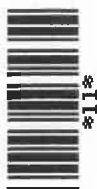
【物件番号1】

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	津島市高台寺町字江西
	地	番	13番
	地	目	雑種地
	地	積	1629平方メートル



令和 7 年(ケ)第 93 号

令和 7 年 5 月 20 日受理

令和 7 年 8 月 ~~14~~ 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

1	所	在	津島市高台寺町字江西
	地	番	13番
	地	目	雑種地
	地	積	1629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	(住居表示未実施)
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 ☒ 土地位置関係図(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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場・廃棄物置場・事務所等として使用し、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	物件1土地には、3つのユニットハウスが配置されており、ユニットハウス1は廃棄物処理業の事務所として、同2は従業員の休憩室もしくは倉庫として、同3は、ニワトリの飼育用として使用されていた。なお、いずれも電気は引かれているが、水道設備はなかった。
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 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ■資材置場 ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■廃棄物置場	
■関係人(■A(占有者) ■B(債務者兼所有者破産管財人))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和元年5月27日	
最初の契約等	契約日	令和元年5月27日	
	期間	令和元年5月27日から ☐ 年 ☐ 月 ☐ 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 ☐ 月 ☐ 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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150,000円 (毎月25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			
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
■ 債務者兼所有者 破産管財人B	1 物件1土地は、現在破産管財人として管理をしています。 2 物件1土地は、債務者兼所有者がAに令和元年から賃料月額25万円で賃貸していました。その後、賃料は令和5年3月から月額15万円に値下げをしています。 3 令和2年12月に物件1土地を4500万円でAに売却することになり、売買契約を締結しました。売買代金として、同月100万円、令和3年1月に700万円、同2月に200万円、その後令和4年1月に600万円の合計1600万円が支払われましたが、それ以降支払がありませんでした。 4 債務者兼所有者の破産後、管財人からAに残金の支払を請求すると、同人が「残金は払えない」と述べたため、申立債権者に本執行手続を執ってもらいました。
■ A	1 私が物件1土地の売買代金の一部を支払っていないことはわかっていますが、債務者兼所有者から私に対し払ってもらうお金があります。 2 よって、私の物件1土地の売買代金一部未払を理由に、物件1土地から出て行くのは違うと思います。

(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

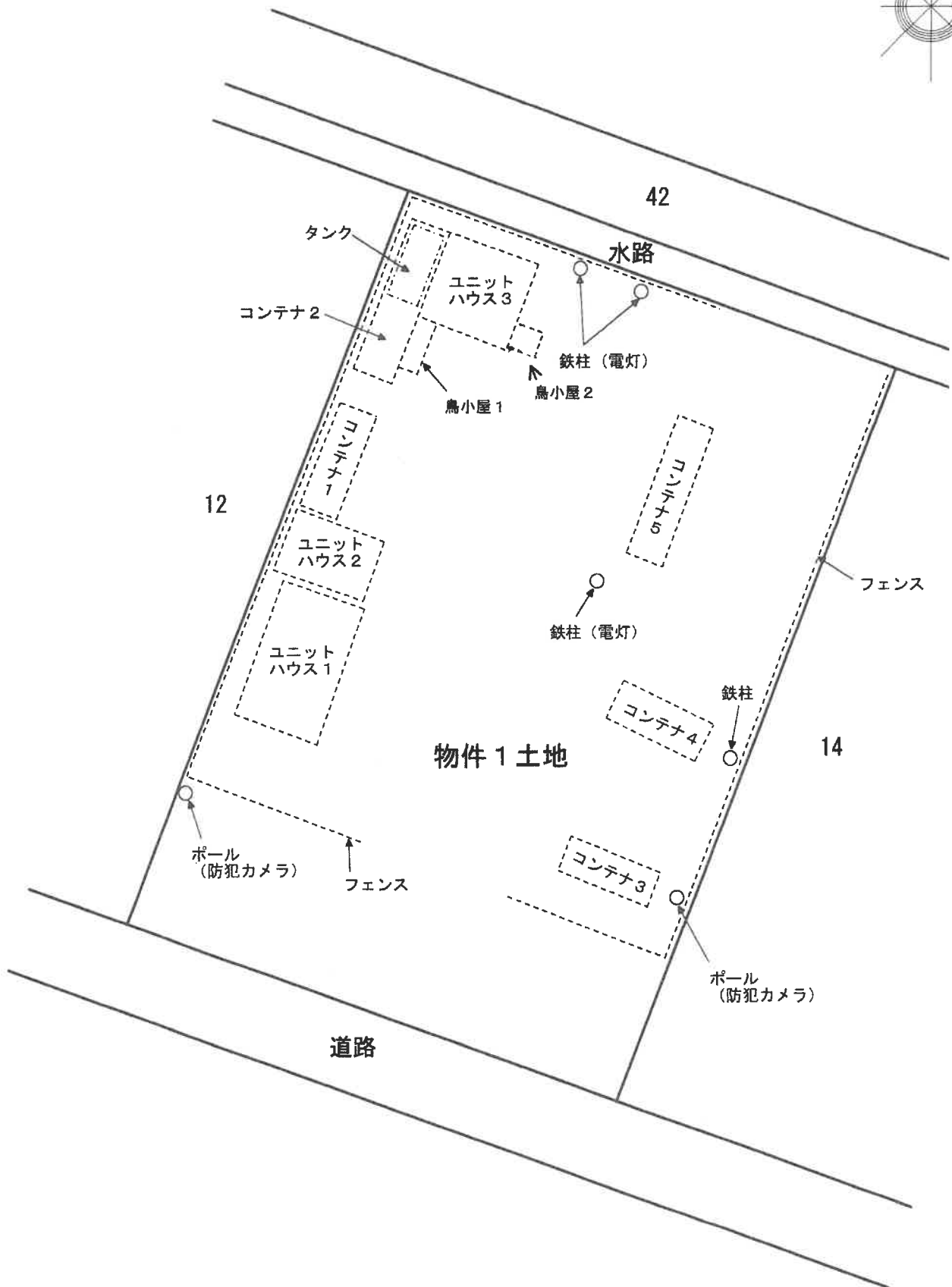
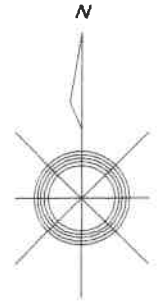
- 1 物件1土地は、債務者兼所有者の破産により、同破産管財人が管理をしている。
- 2 物件1土地の権利関係としては、令和元年5月27日に債務者兼所有者とA間の土地賃貸借契約によりAが占有を開始し、その後令和2年12月に同当事者間で土地売買契約が締結されている。しかし、同契約締結を原因とする物件1土地の所有権移転登記は行われず、同契約書の特約条項により債務者兼所有者が売買代金全額を受領するまでは上記賃貸借契約は有効とし、現在も物件1土地の所有権は債務者兼所有者にある。
- 3 物件1土地の現況は、Aが産業廃棄物処理事業を行うため、添付の各写真のとおりフェンスで囲み、ユニットハウスを設置するなどして、大量の産業廃棄物を運び込み使用している。さらに、コンテナ1、ユニットハウス3、鳥小屋1及び2において、大量のニワトリを飼育して使用している。
- 4 物件1土地を更地にするためには、上記の各設置物及び大量の産業廃棄物を処分する必要があり、相当の原状回復費用がかかると思われる。
- 5 物件1土地は南側で道路と接しており、その道路を挟み東南方向に同種の産業廃棄物処理業者が1社ある。

(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
R7年 5月7日 (水) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R7年 5月30日 (金) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図交付申請
R7年 6月2日 (月) 8:20 — 8:45	物件所在地	現地確認、物件 1 土地の写真撮影
R7年 6月13日 (金) 13:35 — 13:50	電話	債務者兼所有者破産管財人Bより聴取
R7年 6月17日 (火) 16:35 — 16:45	電話	Aより聴取
R7年 6月18日 (水)	郵便	Aに対し現況調査日通知
R7年 7月4日 (金) 10:00 — 11:05	物件所在地	立入調査（使用状況）、写真撮影、評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 ☐ 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 7年 7月 4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土地内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地位置関係図（概略）





① 物件1土地（南側）



② 物件1土地（西側）



③ 物件1 土地北東の廃棄物の状況



④ 物件1 土地中央の廃棄物の状況

ユニットハウス1 ユニットハウス2 コンテナ1



⑤ ユニットハウス1、2、コンテナ1

コンテナ2 (タンクの下) タンク ユニットハウス3



⑥ コンテナ2、タンク、ユニットハウス3



令和 7 年 (ケ) 第 93 号
令和 7 年 5 月 23 日 受 理
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 7 月 31 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

後 藤 龍

第1 評価額

番号	評価額
物件1(土地)	金 5, 940, 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	津島市高台寺町字江西 13番 雑種地 1,629m ²	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	J R 関西本線「永和」駅の北方、道路距離約2.9km。 ふれあいバス「高台寺」バス停の南西方、道路距離約550m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	田地が広がる中、雑種地が介在する地域。	
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 — 60% 200% — 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 1,629㎡ 間口 約33m 奥行 約49.8m 形状 長方形	
接面道路の状況	南西側で未舗装の市道に等高で接面している。津島市役所都市計画課によると、当該市道は、現況幅員が4m以上であれば、建築基準法42条1項1号道路となるが、4m未満の場合は、建築基準法の道路には該当しない。現況概測幅員は、約3.5～4mであったが、未舗装のため対象地と道路との境が判然とせず、境界杭も確認できなかったことから、正確な道路幅員は不明である。また、津島市役所都市整備課にて確認したところ、これまで対象地の前面部分において、市道と民有地の境界確認は行われていない。	
土地の利用状況等	物件1土地は、産業廃棄物置場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	なし なし なし
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図(昭和47年版、平成元年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。また、対象地及びその周辺に土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定はない。しかし、現在、対象地は、産業廃棄物置場として利用されていることから、土壌汚染の可能性を排除することはできず、専門調査機関による調査を行っていないため、土壌汚染の有無は不明である。	

特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 全般に土地の境界が判然としていない。境界を明確にするためには、専門家による測量が必要である。 ・ 津島市備付けの防災ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水の浸水想定区域に該当している。 ・ 対象地及びその周辺は、津波災害警戒区域に指定されている。 ・ 対象地は、市街化調整区域内の雑種地であるため、建物の建築は原則としてできない。 ・ 対象地上には、下記の工作物等が存する。（附属資料「土地現況図（概略）」参照） - ユニットハウス：北西端に 2 台、北東端に 1 台置かれていた。 - コンテナ：北西端に 2 台、南東端に 2 台、ほぼ中央部に 1 台置かれていた。コンテナ 2 の上部にはタンクが載せられていた。 - 鉄柱：北東端に 2 本、ほぼ中央部に 1 本、南東端に 1 本設置。 - 防犯カメラ用ポール：北西端及び南東端に各 1 本設置。 - フェンス：周囲を囲っている。北東端が一部壊れて空いている。 - 鳥小屋：北西端付近に 2 つ置かれていた。 - コンテナ 1、ユニットハウス 3、鳥小屋 1 及び 2 では鶏が飼育されていた。 ・ 対象地の各所にコンクリートガラ、鉄屑、廃タイヤ等の様々な産業廃棄物が積み上げられていた。 ・ 対象地に地下埋設物が存するか等、地中の状況は不明である。
----------------	--

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
1	34,700	0.30	1,629	1.00	16,960,000

番号	基礎となる価格 (円) オ	市場性 修正 カ	競売市場 修正 キ	評 価 額 (円) オ×カ×キ
1	16,960,000	0.50	0.70	5,940,000

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 津島(県)-6

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 40,900 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{118} & = 34,700 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：なし

地域格差：街路、交通接近、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：雑種地 0.30

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：境界が判然としないこと、市街化調整区域における雑種地の需要は弱いこと、産業廃棄物置場として利用されていること等から、一般市場に於ても短期間での売却が困難であることを考慮した。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格等 津島(県)-6

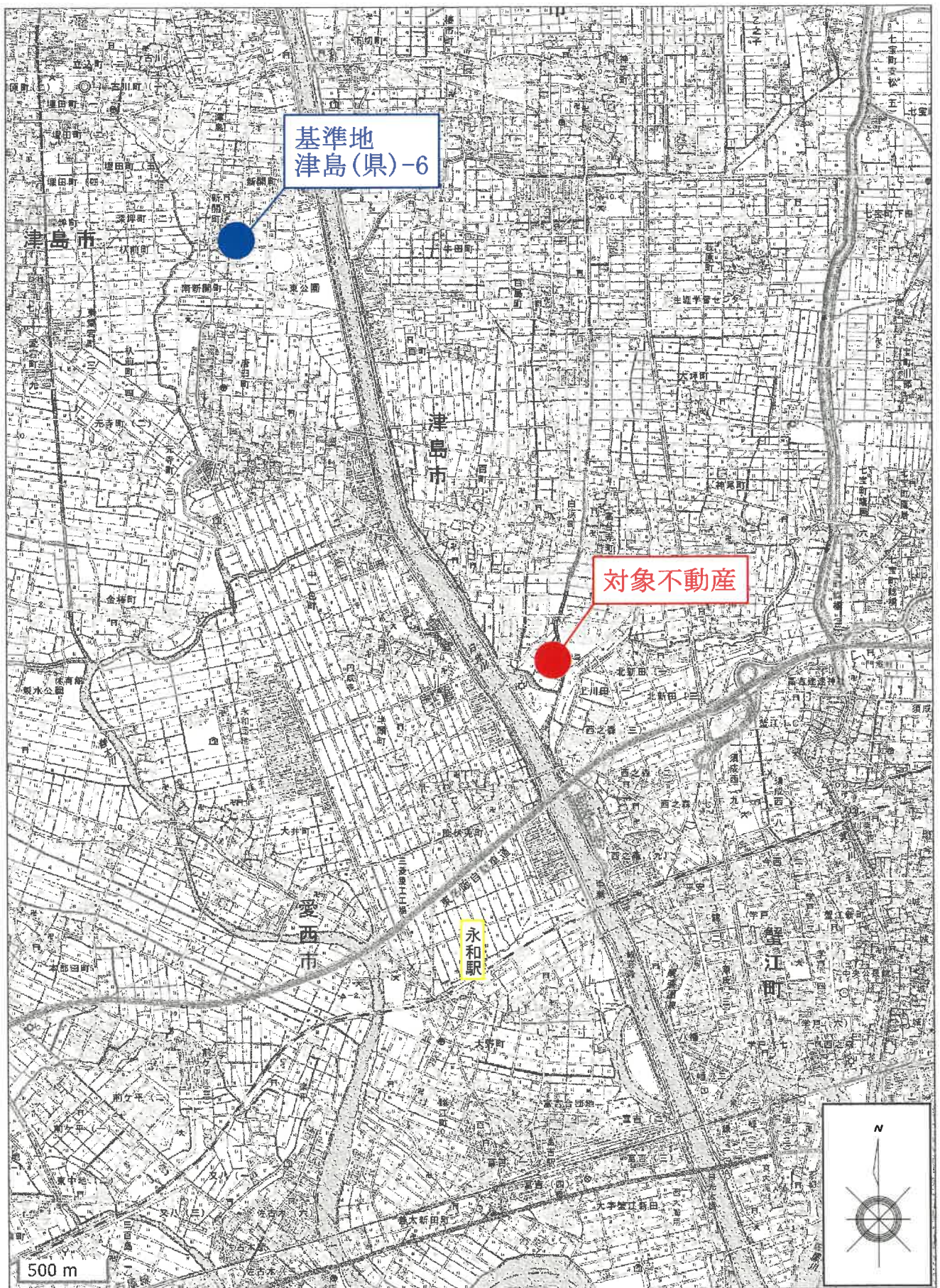
所 在	: 津島市新開町4丁目 216 番外
価 格	: 40,900 円
位 置	: 名鉄津島線・尾西線「津島」駅の南東方 道路距離約 2.5km
価 格 時 点	: 令和6年7月1日
地 積	: 380 m ²
供給処理施設	: 上水道
接 面 街 路	: 南側幅員 4.5m 市道
用途指定等	: 市街化調整区域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
地域の概要	: 一般住宅と農家住宅が混在する既成の住宅地域

第7 附属資料

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

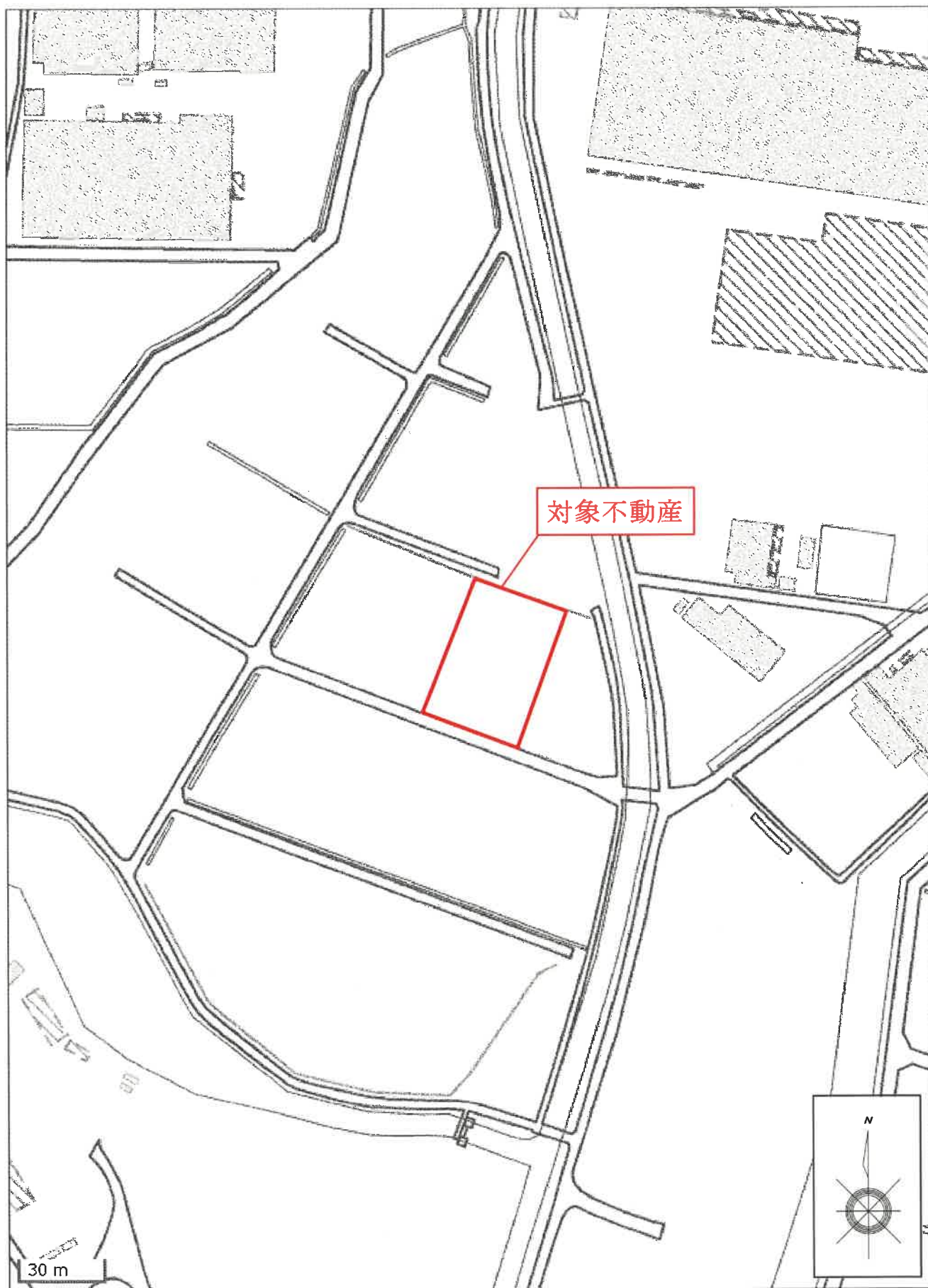
以 上

附 属 資 料



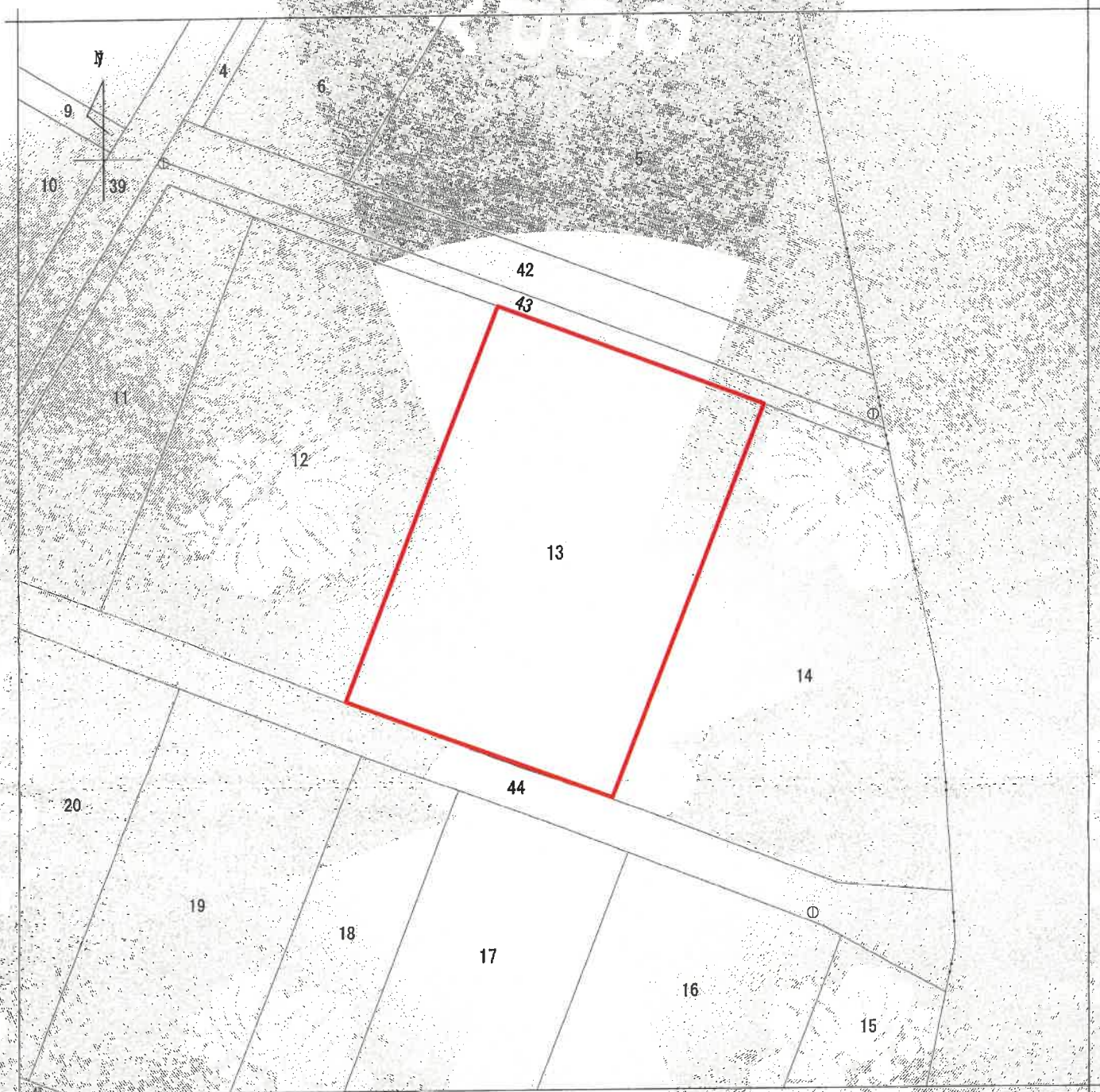
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



請求部	所在	津島市高台寺町字江西				地番	13番			
出力縮尺	1/500	精度区分	中三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法1-9-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年3月25日			備付年月日(原図)	昭和57年4月30日			補記事項		

これは地図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7年3月21日

名古屋法務局

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：17-1

(1/1)

土地現況図（概略）

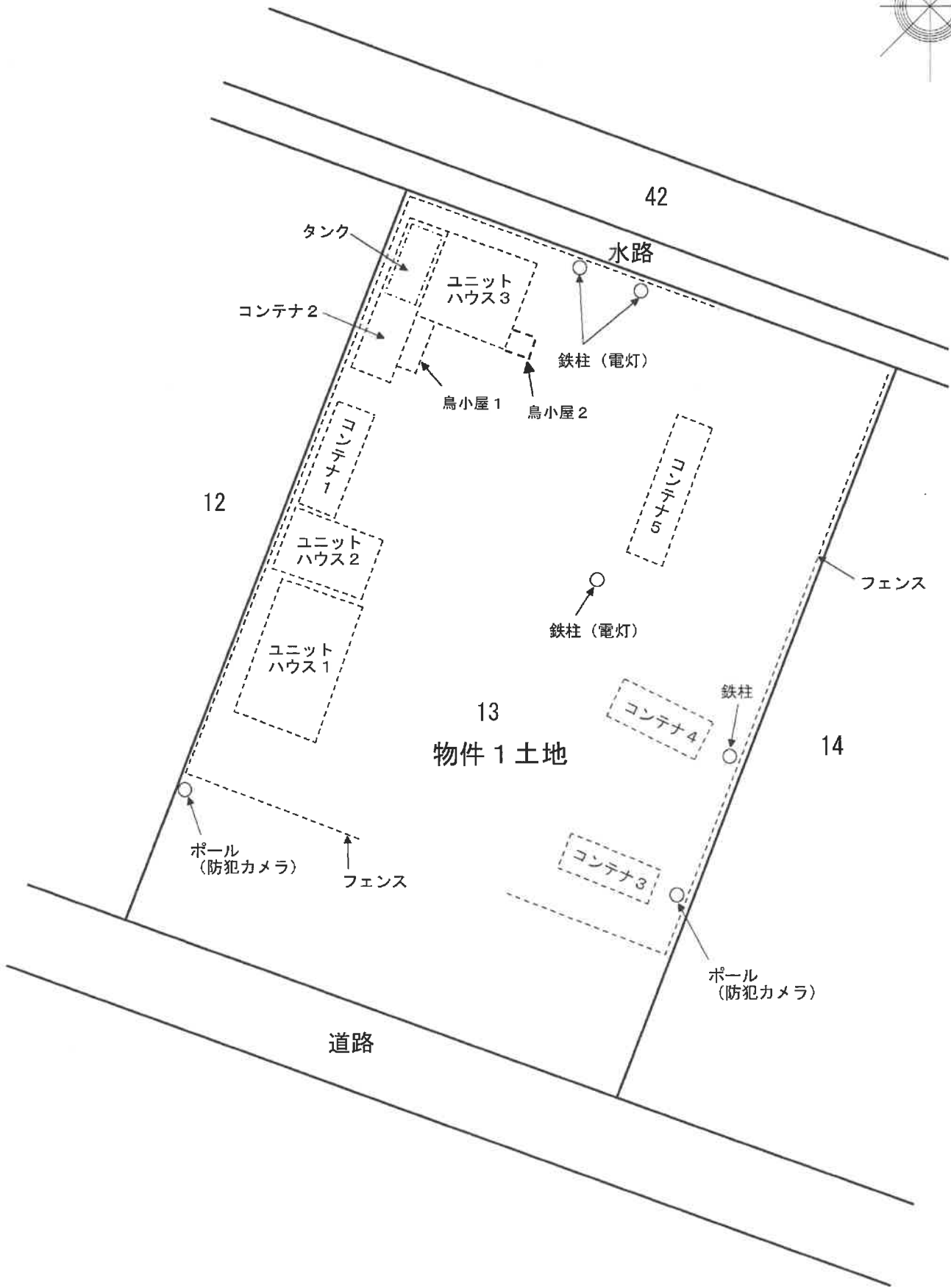
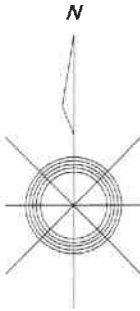




写真1

物件1土地



写真2