

令和7年(ケ)第20号

[注意事項]

- 1 物件番号3は、農地のため、入札するにあたり農業委員会の買受適格証明書が必要になります。

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 6月10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 9月10日から 令和 7年 9月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24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10月29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10月 1日 午前 9時00分から 令和 7年10月 1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 6月10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）
1～4☆	64,080,000 51,264,000	一括	12,816,000	811,658	173,925
1	59,800,000				
2	150,000				
3	2,550,000				
4	1,580,000				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神

地 番 84 番 1

地 目 宅地

地 積 2272.34 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神

地 番 84 番 2

地 目 宅地

地 積 20.92 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

☆3 所 在 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神

地 番 65 番 2

地 目 畑

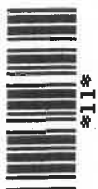
地 積 97 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神

地 番 66 番 3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 60.29平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3, 4】

本件所有者が占有している。

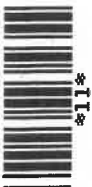
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

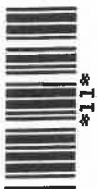
隣地との境界が不明確である。

《 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 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神
地 番 84 番 1
地 目 宅地
地 積 2272.34 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神
地 番 84 番 2
地 目 宅地
地 積 20.92 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神
地 番 65 番 2
地 目 畑
地 積 97 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神
地 番 66 番 3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 60.29 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 7 年(7)第 20 号

令和 7 年 2 月 5 日受理

令和 7 年 3 月 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 大 澤 雅 人

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神 |
| | 地 | 番 | 84番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2272.34平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神 |
| | 地 | 番 | 84番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 20.92平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神 |
| | 地 | 番 | 65番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 97平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神 |
| | 地 | 番 | 66番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 60.29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1～4				
現況地目	☐ 宅地() ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1、3、4) ☐ 山林() ☐ 畑() ☐				
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 ☒ 土地配置図(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 ☒ 物件1、物件3及び物件4について上記の者が造成工事途中かつ更地の状態で占有している ☒ 物件2について上記の者が公衆用道路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					
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 ☐ 土地建物配置図(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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 名古屋市開発指導課 開発審査 担当者 宅地規制 担当者	1 物件1土地乃至物件4土地は、開発許可を受けた土地であるが、工事完了の公告がなされていないため、現時点では工事が継続している状態になっています。 工事完了検査が未了であることから、建物は建築することはできません。 2 物件1土地に囲まれ物件1土地内に存在する第三者所有の土地（地番122番6）は、当該土地所有者からの開発に関する同意書（関係権利者同意書）が開発申請者を介して提出されています。 3 物件1土地に隣接している地番122番3の所有者、地番122番6に接している地番122番1及び122番5の開発関連区域の各所有者からは、造成協力の承諾書が提出されています。 4 物件3土地及び物件4土地に隣接している地番64番2の土地及び物件4土地に隣接している地番66番2の土地の各所有者からは、物件1土地、物件3土地及び物件4土地の開発者管理道路（造成途中の道路）に関する承諾書が提出されています。 5 物件1土地乃至物件4土地の所有権が第三者に移転した場合、開発を継続する場合は、新所有者が特定承継の手続きを行ってもらう必要があります。 その場合は、上記2乃至4記載の所有者（権利者）の方々の同意書等を改めて取得して提出していただくことになります。 また、開発内容を変更する場合は、原則、改めて開発許可を取得しなければならないので、事前相談が必要になります。 開発を止める場合は、開発申請者（債務者）から廃止届を提出していただくことになり、届出の際に土砂の流出等に対する防災措置について対応する義務を負うことになります。 なお、廃止届を提出して、新たに開発等を行う場合は、別途、宅地造成等規制法の許可を取得しなければならない可能性があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 名古屋市農業委員会	(令和7年2月7日付け照会書に対する回答) (物件3について) 1 照会土地の現況地目 雑種地 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 届出年月日 R 4. 1 2. 2 6 届け出条項 農地法第5条第1項第7号 転用目的 進入路 許可申請者 (譲受人) あいち地所株式会社 (譲渡人) 株式会社アスカコーポレーション 4 転用許可がされていないときは、その旨 無し 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 無し 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 無し 7 買受適格証明書の要否 要 8 その他、参考となる事項 市街化区域

(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土地乃至物件4土地の状況は、土地配置図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地乃至物件4土地は更地の状態であり、土地の形状は法務局備付けの地積測量図のとおりであり、概測したところ公簿上の面積とほぼ一致していると思料される。
- 3 物件1土地、物件3土地及び物件4土地は宅地造成工事規制区域内に存在する造成途中の土地であり、地形は不整形である。
- 4 物件2土地は、現状、公衆用道路として利用されており非課税となっている(写真⑧参照)。
物件2土地と物件2土地に接している道路部分の境界上には、境界鉋が4カ所存在しているのが見受けられ、物件2土地と物件2土地に接している道路との境界は、確認できる状況にあると思われる。
- 5 物件4土地は物件4土地北西側の道路とほぼ等高に接しており、物件4土地接面道路は北東から南西に緩やかに下っている。
物件1土地北東側と物件2土地は、ほぼ等高に接しており、物件2土地と物件2土地北東側が道路とほぼ等高に接している。
物件2土地は公衆用道路として物件2土地と接している道路と一体で道路として利用されている。
- 6 物件1土地、物件3土地及び物件4土地は、物件1土地北東側から物件4土地南西側に傾斜して下っており(写真①②参照)、その高低差は約10m程度で、物件1土地北東の端の物件2土地と接している部分から物件4土地南西の端の接道部分までの長さは、概ね約70m程度であると思われる。
- 7 物件1土地中央は造成途中の道路となっており、表面の土が雨水により流出しているため、かなり荒廃した状態になっている。
物件1土地と物件3土地とは、約1.3mの段差が存在し、物件3土地から物件1土地へ上るためには昇降用の梯子等が必要になると思われる(写真①参照)。
- 8 物件1土地中央の造成途中の道路を挟んで北東側及び南西側に、ひな壇上の区画の造成途中の土地が各6段、合計12段存在しており、各ひな壇上の造成途中の土地は、物件1土地の北東側へ向かって上っており、段々畑のような状態になっている。
物件1土地中央の造成途中の道路部分と造成途中のひな壇上の区画の各土地との各段差部分についても雨水による土地の流出の跡が見受けられ、物件1土地の造成途中の道路部分と造成途中のひな壇上の区画との土地は、2mから3m程度の段差が存在し、雨水によってえぐられた状態になっている。
- 9 物件1土地の造成途中のひな壇上の各段差の高低差は概ね1.5mから2m程度と見受けられた。
- 10 物件1土地北東側の造成途中のひな壇上の区画の、南西側から2段目の区画の一部から4段目のひな壇上の区画の一部(地番122番6)が第三者の所有となっており、物件1土地のひな壇上の区画の造成途中の土地に含まれている(土地配置図(概略)参照)。
関係人の陳述等記載のとおり、地番122番6の土地所有者からは、開発に関する同意書が提出されているとのことであり、開発区域の土地の一部に含まれている。
物件1土地上には、物件1土地と地番122番6の土地との境界の目印となる境界標等は見当たらなかった。
地番122番6土地と隣地(地番122番1及び地番122番5)との境界標は見受けられ、目印としてポールも建てられていた。
- 11 物件1土地、物件3土地及び物件4土地と各隣地との境界は、法務局備付けの地積測量図記載のとおり境界標等の存在が見受けられたが、一部境界標が見受けられない部分も存在した。
- 12 物件3土地及び物件4土地隣地(地番64番2)との境界標は見受けられたので、境界は確認することができると思われる。
- 13 物件3土地及び物件4土地隣地(地番65番1)との境界標は確認することができなかったが、隣地とはフェンスで区画されていることから、境界は確認することができると思われる。
なお、物件3土地隣地(地番65番1)との境界上のコンクリートブロックに雨水で流出したと思われる大量の土砂が張り付いていた。
- 14 物件1土地と物件1土地北東側隣地(地番94番2)及び南東側隣地(地番83番2)の境界は物件2土地に接して境界標が存在した。

物件1土地北東側の各隣地(地番94番2及び地番94番1)との境界上には、境界標が見受けられた。

物件1土地北東側の各隣地(地番122番4、地番122番3及び地番123番2)との境界標は見受けられた。

物件1土地北西側隣地(地番64番2)との境界付近は雑草が繁茂しており境界標等は確認することはできなかったが、境界上はフェンスで区画されているので境界は確認することができると思われる。なお、物件1土地北西側隣地(地番64番2)は、物件1土地よりも低い位置に存在しており、相応の段差が存在している。

物件1土地北西側の各隣地(地番65番1及び地番67番1)の鍵型の部分の境界は見受けられ目印と思われるポールが立てられていた。

物件1土地北西側隣地(地番67番1)と物件1土地南西側隣地(地番68番)との角地の境界標等は見当たらなかったが、目印と思われるポールが立てられていた。

物件1土地隣地(地番65番1)は物件1土地よりも低い位置に存在しており、相応の段差が生じている。

また、物件1土地隣地(地番67番1)は樹木及び草木が存在している土地となっており、物件1土地との隣接部分から西側に下った法地となっている。

物件1土地南西側の各隣地(地番68番、地番73番7、地番73番17、地番73番18、地番73番8及び地番83番2)とのほとんどの境界標は見受けられた。また、上記の各隣地とはコンクリート及びフェンス等で区画されていることから、境界は確認することができると思われる。

15 物件3土地北東側には、物件1土地からの雨水の流出によると思われる相応に深い穴が開いており、現状は水は溜まっていなかったが、大雨の時には相応の量の雨水が流出して、汚水が溜まることになるのではないかとと思われる。

16 物件1土地、物件3土地及び物件4土地は、相応の期間、造成工事が中止となっている状況であると思料され、物件1土地の造成途中のひな壇上の土地には、雑草が繁茂しており、土地の表面は、雨水の影響により荒廃している部分が散見される。

17 物件1土地上部の東側に、ブロック及び石等が積上げられて残置されている。

18 物件1土地乃至物件4土地の買受人が、開発許可に基づき宅地造成事業を継続する場合、開発内容を変更する場合及び開発を行わない場合には、関係人の陳述等記載のとおり、再度、許可の取得が必要となる場合があるとのことである。

19 債務者に対して、物件1土地乃至物件4土地の状況についての照会を依頼したが、回答はなく協力は得られなかった。

20 物件3土地については、競売手続の入札に当たり、買受適格証明書を要することになる。

21 占有関係は2枚目記載のとおりである。

(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 2月 5日(水) 9:05 — 9:15	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請
R7年 2月12日(水) 9:10 — 9:20	名古屋法務局	公図、地積測量図取得
R7年 2月12日(水)	債務者住所地(当 庁)	現況調査実施通知書送付(郵送)
R7年 2月14日(金) 13:00 — 14:00	目的物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年 2月25日(火) 14:00 — 15:30	目的物件所在地	物件確認、写真撮影、占有状況調査、土地概測、図 面作成、評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在と予想されたので、立会人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

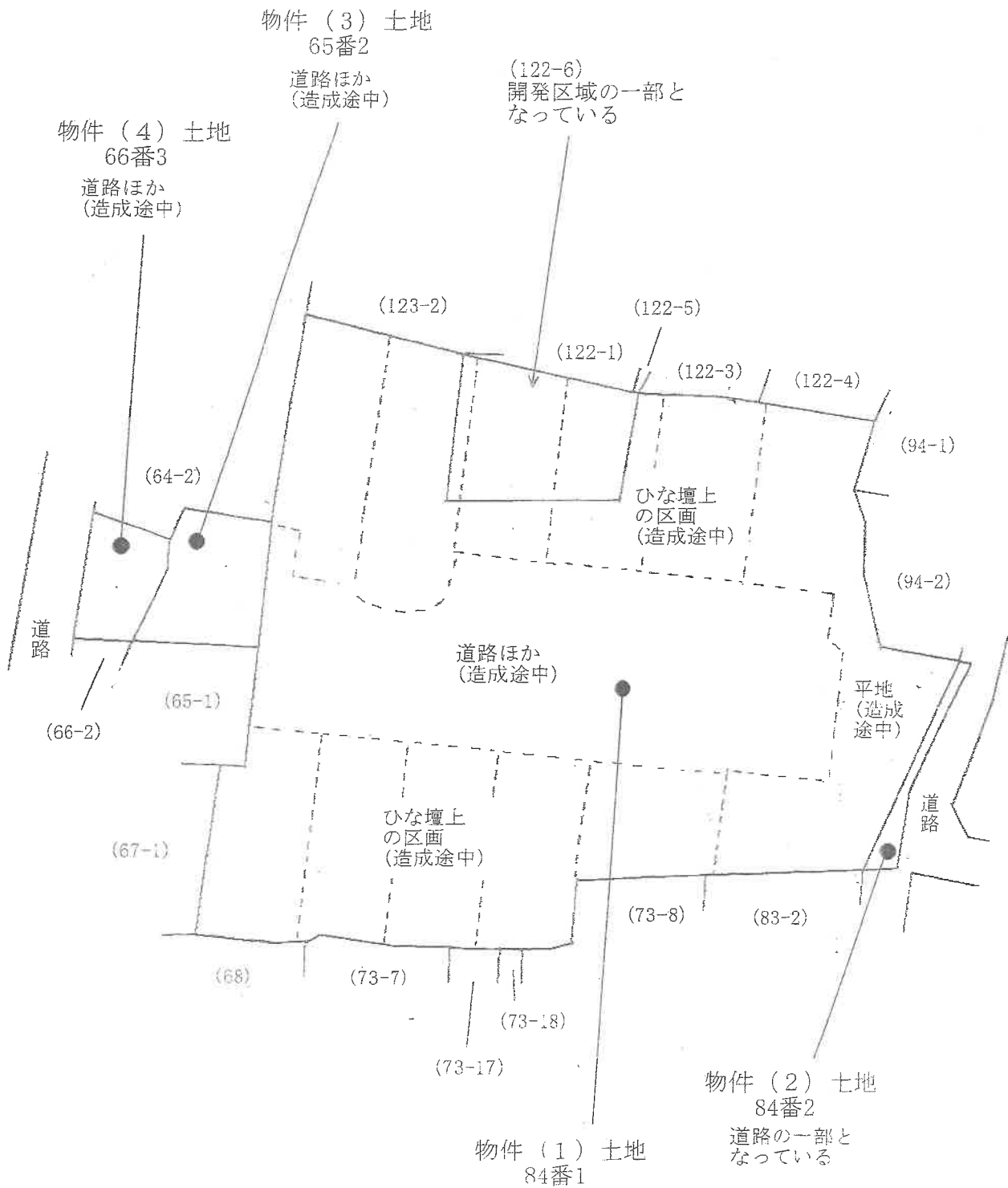
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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
(7 枚目)

土地配置図（概略）



(物件 1、物件 3、物件 4)

①

物件 1

物件 3

物件 4



(物件 4 土地北西側隣接道路から物件 3 土地及び物件 1 土地方向を撮影)

(物件 1、物件 3、物件 4)

②

物件 3 及び物件 4



物件 1 土地中央の造成途中の道路部分の様子

(物件 1 土地上部から物件 3 土地及び物件 4 方向を撮影)

(物件 1)

③



(物件 1 土地造成途中のひな壇上の北東側の区画)

(物件 1)

④



(物件 1 土地造成途中のひな壇上の南西側の区画)

(枚目)

(物件 1)

⑤



赤線は物件1土地上の第三者所有地(地番122番6)の区画と思料される境界付近の目安として表示

(物件 1 (物件 1 北東側から撮影))

(物件 1)

⑥



赤線は物件 1 土地上の第三者所有地(地番122番6)の区画と思料される境界付近の目安として表示

(物件 1 (物件 1 南西側から撮影))

(11 枚目)

(物件 1)

⑦



(物件 1 土地上部の東側に積み上げられて残置されているブロック及び石等の様子)

(物件 2)

⑧

物件 2



赤線は物件 2 土地の境界付近を目安として表示したもの

(物件 2 土地を南東側から撮影)

令和7年（ケ）第20号
令和7年2月12日受理
令和7年2月25日現地調査
令和7年3月10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

長谷川 明子 印

第1 評価額

一括価格		
金 64,080,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金 59,800,000 円	
物件2 (土地)	金 150,000 円	
物件3 (土地)	金 2,550,000 円	
物件4 (土地)	金 1,580,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～4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 地 地 地 在 番 目 積	名古屋市緑区鳴海町字山ノ神 84番1 宅地 2,272.34m ²	特記事項記載のとおり
2	所 地 地 地 在 番 目 積	名古屋市緑区鳴海町字山ノ神 84番2 宅地 20.92m ²	特記事項記載のとおり
3	所 地 地 地 在 番 目 積	名古屋市緑区鳴海町字山ノ神 65番2 畑 97m ²	特記事項記載のとおり
4	所 地 地 地 在 番 目 積	名古屋市緑区鳴海町字山ノ神 66番3 宅地 60.29m ²	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1～4	現況地目は以下のとおりである。 物件1：雑種地 物件2：公衆用道路 物件3：雑種地 物件4：雑種地		

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、3、4）

位 置 ・ 交 通	地下鉄桜通線「野並」駅の南方 道路距離約1.4km (附属資料No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅を中心に、畑、駐車場等も見られる街区の未整備な丘陵地の住宅地域	
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 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 150% — 10m高度地区、宅地造成工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、緑化地域
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	2,429.63m ² (物件1、3、4合計) (北西側)約10.6m 約75m 不整形
接 面 道 路 の 状 況	北西側現況幅員約4.9～5m舗装市道(鳴海町第223号線)に概ね等高、南東側現況幅員約3.4～4.6m舗装市道(鳴海町第89号線)に概ね等高に接面。 北西側道路は建築基準法第42条第1項第1号の道路、南東側道路は建築基準法第42条2項道路に該当し、幅員4m未満の部分はセットバックが必要となる。	
土 地 の 利 用 状 況 等	造成途中で停止した状態である。	
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 ガ ス 配 管 下 水 道	引込可 引込可 引込可
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	過去の住宅地図、都市計画基本図等によると、従前は未利用地であり、開発許可を受けて造成途中で停止し現在に至ると推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特 記 事 項	○ 隣接不動産の状況は南東側道路を介して一般住宅、南西側一般住宅、畑、北西側道路を介して一般住宅、北東側一般住宅、畑等である。 ○ 名古屋市教育委員会文化財保護室に確認したところ、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地内に該当するが、既に滅失しており、文化財保護法第93条に基づく事前の届出は不要だが、工事中に埋蔵文化財を新規に発見した場合は、同法第96条に基づき、届出が必要とのことである。 ○ 敷地は北西ダレ傾斜の地勢であり、南東側部分と北西側部分で約8.7mの高低差がある。 ○ 名古屋市公表の内水氾濫ハザードマップによると、浸水想定区域に該当する。	

特 記 事 項	○ 開発許可について 名古屋市開発指導課で確認した内容は以下のとおりである。詳細は同課で確認する必要がある。 ① 開発許可の主な内容 ・ 開発許可番号:4指令住開指第15号, 開発許可年月日:令和4年9月14日 ・ 開発区域:名古屋市緑区鳴海町字山ノ神65番2, 66番3, 84番1, 122番6 ・ 開発区域の面積:2,590.50㎡。関連区域面積43.06㎡あり。 ・ 予定建築物の用途:戸建住宅(12戸) ・ 新たに設置される公共施設:道路, 幅員6m, 延長64.75m, 面積393.02㎡, 用地の管理者及び帰属は開発者 ・ 承継:承認番号;4指令住開指第15号の2, 承認年月日:令和5年4月18日 承継人は現在の土地所有者 ・ 変更許可:変更番号;4指令住開指第15号の3, 変更年月日:令和5年4月24日 ・ 変更内容:工事施行者の変更, 工事完了予定年月日の変更 ・ 関係者の同意及び承諾 本件土地の抵当権者、開発区域内にある第三者の土地(122番6)の所有者、関連区域に該当する土地(122番1, 122番3, 122番5)の所有者から同意書、開発区域内で新たに設置される道路に接面する土地(66番2, 64番2)の所有者から承諾書が提出されている。 ② 現状 ・ 現状は、工事完了の公告がされていない(工事が継続している状態)ため、都市計画法第37条により区域内では建物は建築できない。 ③ 第三者による本件土地の取得後の対応 ・ 現在の開発許可の内容そのまま事業を進める場合は、新たに所有者となった者が特定承継の手続(都市計画法第45条)を行う必要がある。その際、当初提出した関係権利者の同意書等を改めて取得、提出してもらう必要がある。 開発内容を変更する場合は、原則、改めて開発許可を取得する必要があるが、内容によるため事前の相談等が必要である。 ・ 開発を中止する場合、開発申請者(現在の所有者)から廃止届を提出してもらう必要がある(都市計画法第38条)。届出の際に、防災措置を講じることが義務となっている。また、廃止届提出後、宅地造成等規制法の許可を別途取得しなければならない可能性もあるとのことである。 ○ 名古屋市農業委員会によると、物件3について農地法第5条に基づく転用届出がされている(届出年月日:令和4年12月26日、届出条項:農地法第5条第1項第7号、転用目的:進入路) ○ 名古屋市農業委員会に確認したところ、物件3については売買に際し、農地法第3条許可申請又は第5条届出が必要となり、買受適格証明書が必要とのことである。
---------	--

2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	地下鉄桜通線「野並」駅の南方 道路距離約1.4km (附属資料No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅を中心に、畑、駐車場等も見られる街区の未整備な丘陵地の住宅地域	
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 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 150% — 10m高度地区、宅地造成工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、緑化地域
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	20.92㎡ 約18.5m 約0.7～2.9m 不整形
接 面 道 路 の 状 況	南東側現況幅員約3.4～4.6m舗装市道(鳴海町第89号線)に概ね等高に接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	現況道路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 引込可 引込可
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図、都市計画基本図等によると、道路として利用され現在に至ると推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特 記 事 項	○ 隣接不動産の状況は南東側道路を介して一般住宅、南西側一般住宅、北西側雑種地、北東側一般住宅等である。 ○ 名古屋市公表の内水氾濫ハザードマップによると、浸水想定区域に該当する。 ○ 本件土地は公共用道路として非課税となっている。	

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 カ	競売市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
1	127,000	0.37	2,272.34	1.00	106,780,000	0.70	0.80	59,800,000
2	127,000	0.10	20.92	1.00	270,000	0.70	0.80	150,000
3	127,000	0.37	97.00	1.00	4,560,000	0.70	0.80	2,550,000
4	127,000	0.37	60.29	1.00	2,830,000	0.70	0.80	1,580,000
合計			2,450.55					64,080,000

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）

地価公示 名古屋緑-13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} \\ 134,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 109 & \times & 100 / 100 = 127,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：方位(南向) 1.09

◇地域格差：街路条件, 交通接近条件, 環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：＜物件1、3、4＞

二方路1.01×形状0.90×地勢0.90×要造成0.60×規模0.90×有効利用率(全体の約16%が
新設道路部分)0.84×一要セットバック(南東側)0.99=0.37

＜物件2＞現況公衆用道路0.10

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1、3、4＞ 開発許可を得た造成途中の敷地であり、取得後は都市計画法等に基づく手続きが必要となり、需要者が限定的であること、造成工事等の費用負担が発生すること、一部買受適格証明書等農地法上の制約を受けること等による市場流通性の低下を考慮した。

＜物件2＞ 現況公衆用道路となっており需要者が限定的であることによる市場流通性の低下を考慮した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格(名古屋緑-13)

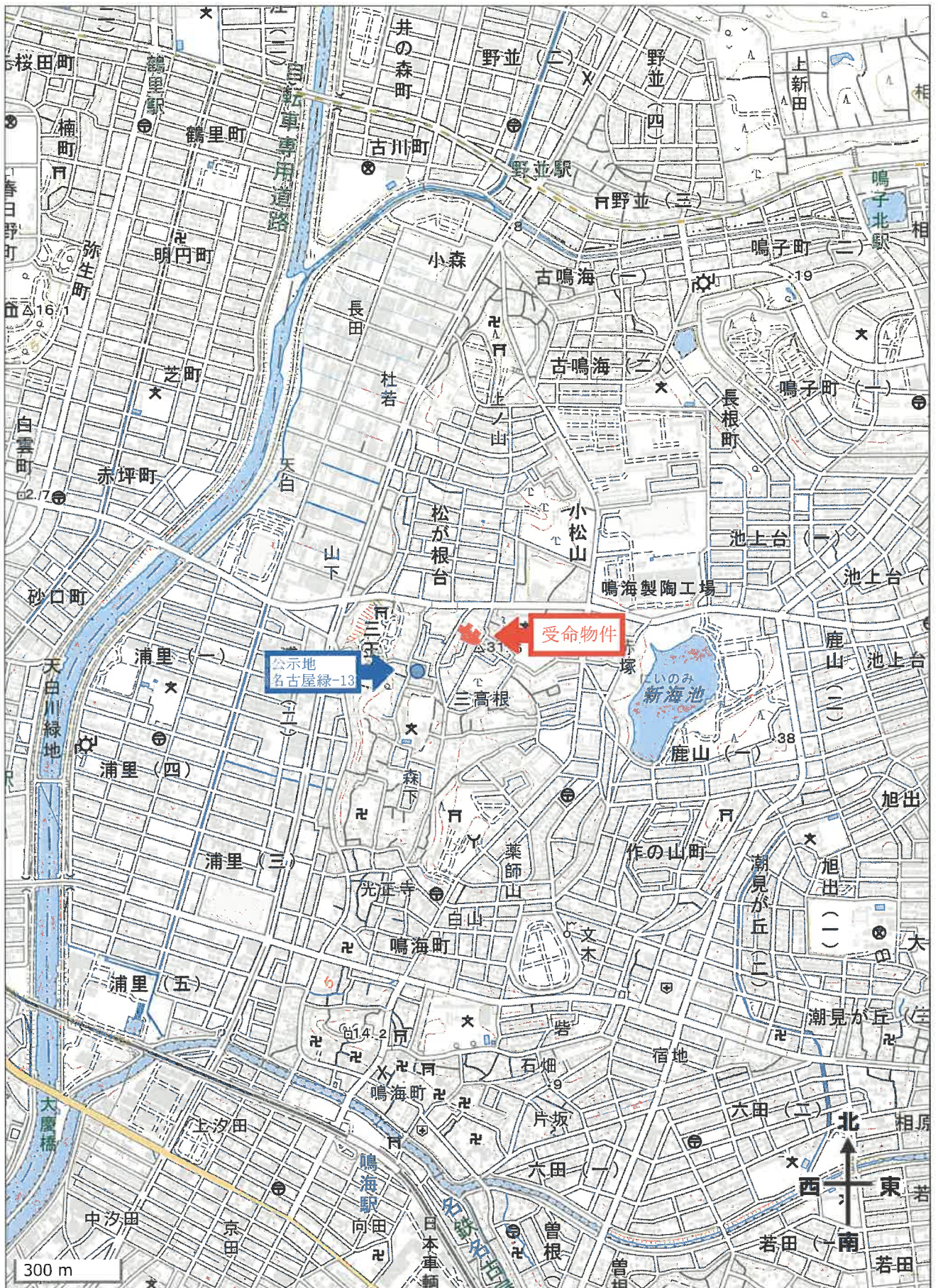
所 在：名古屋市緑区鳴海町字片平20番30
価 格：134,000円／m²
位 置：地下鉄桜通線「野並」駅の南方 道路距離約1.6km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：191m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南4m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%, 容積率100%）
地 域 の 概 要：中小規模戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

第7 附属資料

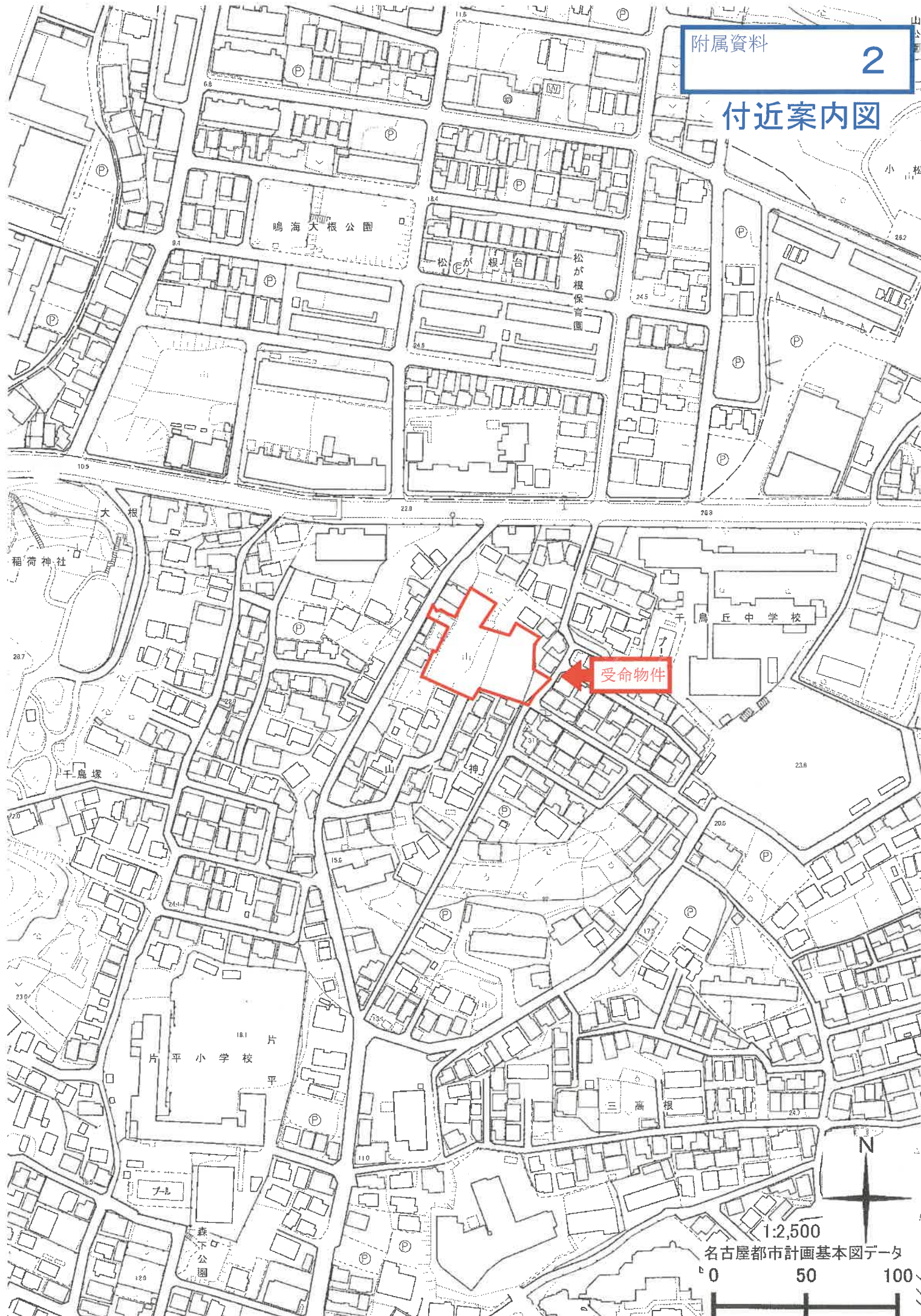
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 現況図(概略)
- 6 現況写真

以 上

位置図



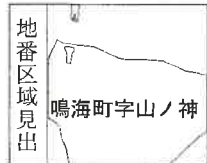
付近案内図



公図写



(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。



請求部分	所在地	名古屋市緑区鳴海町字山ノ神				地番	65番2			
出力縮尺	1/1200	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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年1月16日

名古屋法務局

請求番号：21-1

登記官

(1/2)

※A4判に縮小

登記年月日：令和4年2月3日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月27日

名古屋法務局熱田出張所

登記官

附属資料

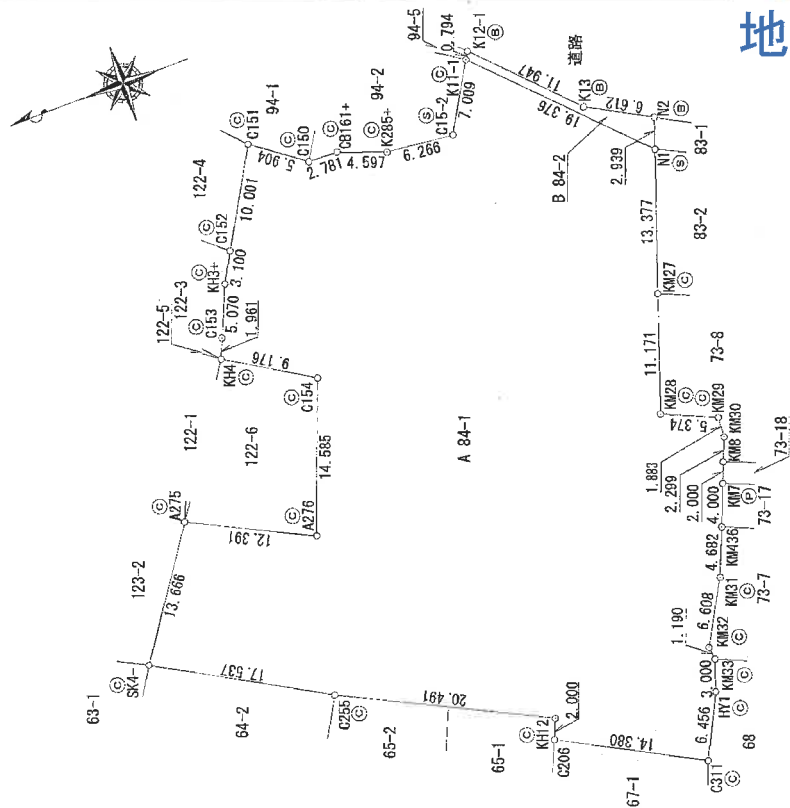
4

地積測量図写

地 積 測 量 図

地 番 84-1
84-2

土地の所在 名古屋市長区鳴海町字山ノ神



境界	境界線	種類	別
(C)	コンクリート杭		
(P)	プラスチック杭		
(S)	金属プレート杭		
(B)	金属線		

作成者

(令和4年1月6日作成)

申請人

縮尺

1/500

1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月27日 名古屋法務局熱田出張所 登記官

地番 84-1
84-2

地積測量図

土地の所在 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神

直角座標法求積表

地番	A 84-1		Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn・(Yn+1 - Yn-1)
	NO	Xn			
K11-1	-100809.806000	-18378.295000	-18378.295000	7.784000	-784703.528904
C16-2	-100806.285000	-18384.362000	-18384.362000	6.437000	648063.626016
K28B+	-100800.061000	-18388.730000	-18388.730000	2.234000	-228167.236274
C3161+	-100795.753000	-18382.126000	-18382.126000	1.075000	-108832.886275
C160	-100792.973000	-18382.089000	-18382.089000	3.872000	-360032.489556
C161	-100788.220000	-18378.556000	-18378.556000	-6.161000	620168.003420
C162	-100783.222000	-18317.219000	-18317.219000	-11.374000	1146308.387098
K43+	-100781.718000	-18386.930000	-18386.930000	-7.366000	724238.134788
C163	-100778.710000	-18394.585000	-18394.585000	-6.459000	650836.148890
K14	-100778.540000	-18390.369000	-18390.369000	-6.952000	660303.614880
C154	-100786.792000	-18401.137000	-18401.137000	-18.400000	1854476.872800
A276	-100781.659000	-18416.758000	-18416.758000	-8.186000	824897.876016
A275	-100770.598000	-18408.322000	-18408.322000	-6.825000	686888.386675
SK4-	-100762.842000	-18420.614000	-18420.614000	-19.501000	2008281.318642
C235	-100778.181000	-18428.232000	-18428.232000	-17.238000	1787602.310258
K112	-100786.468000	-18438.352000	-18438.352000	-10.970000	1105737.320920
C206	-100765.664000	-18440.193000	-18440.193000	-8.643000	871177.096812
C311	-100808.353000	-18446.885000	-18446.885000	-1.038000	104630.070414
HY1	-100811.261000	-18441.231000	-18441.231000	9.611000	-886065.768471
KM33	-100812.207000	-18438.384000	-18438.384000	4.028000	-406172.382003
KM32	-100812.065000	-18437.000000	-18437.000000	8.944000	-700098.979350
KM31	-100815.289000	-18431.440000	-18431.440000	10.107000	-1018840.226893
KM436	-100817.044000	-18427.085000	-18427.085000	8.057000	-812282.923508
KM7	-100818.535000	-18422.383000	-18422.383000	5.668000	-561357.602880
KM8	-100818.280000	-18421.587000	-18421.587000	2.688000	-402168.107920
KM30	-100820.137000	-18419.394000	-18419.394000	4.011000	-404389.569507
KM29	-100820.489000	-18417.516000	-18417.516000	4.042000	-407815.527298
KM28	-100815.350000	-18412.382000	-18412.382000	12.724000	-1282774.513400
KM27	-100818.663000	-18404.752000	-18404.752000	23.206000	-2339606.551558
N1	-100823.398000	-18392.146000	-18392.146000	26.486000	-2671415.040576
合計				合計面積	-4544.582980
				合計面積	2293.2727
				合計面積	2293.2727
				合計面積	2293.2727

地番	B	84-1	84-2	Y_n	Y_{n+1}	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
K12-1	-100810.204000	-18377.509000	-18377.509000	7.858000	-786198.991192		
K11-1	-100809.806000	-18378.286000	-18378.286000	-14.837000	1465472.148852		
N1	-100823.356000	-18392.146000	-18392.146000	-11.071000	1116215.374276		
N2	-100824.314000	-18398.367000	-18398.367000	5.952000	-600106.316928		
K13	-100818.510000	-18386.184000	-18386.184000	11.756000	-1185424.075894		
合計				合計面積	-41.868876		
				合計面積	20.929330		
				合計面積	20.92 m		
				合計	2293	2714310 m	

作成者

(令和4年1月6日作成)

申請人

縮尺

1 / 250

1 / 250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月27日 名古屋法務局熱田出張所

令和7年2月27日

名古屋法務局熱田出張所

類品目

地圖整理番号:M72406

 $(1/2)$

※A4判に縮小

地積測量図

65-1,65-2

地番

名古屋市長緑区鳴海町字山ノ神

土地の所在

求積表

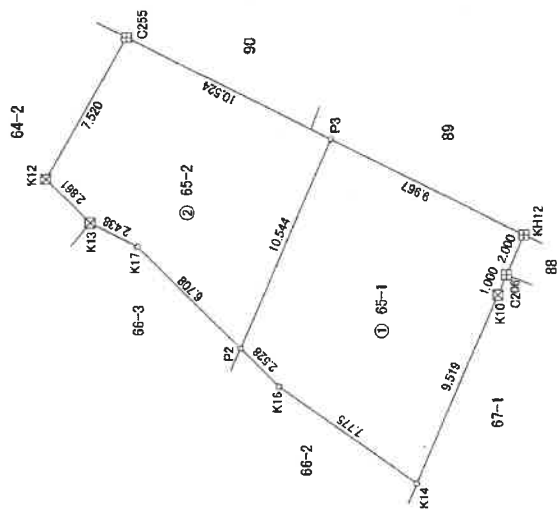
地番	①95-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
P0	N2	-100763.391	-19443.603	-11.476	1156590.195116
P1	K16	-100765.182	-19445.387	-6.258	630713.668956
P2	K14	-100791.541	-19449.961	-4.274	430793.046234
P3	K10	-100785.253	-19441.113	9.668	574488.981774
C206	K206	-100795.684	-19440.193	2.761	-2729236.983524
KH12		-100796.466	-19438.392	6.282	-635203.399412
P3		-100787.543	-19433.911	-5.251	52929236.988293
				合計	-232.969529
				合計面積	116.4847645

地番	Q5-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_{n+1}-Y_{n+1}-1$
NO					
K13		-100776.452	-19437.791	-3.096	317003.995392
K17		-100776.639	-19438.666	-5.812	585725.449668
P2		-100783.391	-19443.003	4.957	-4995983.269187
P3		-100787.541	-19433.911	14.390	-1443324.668340
C255		-100776.121	-19429.223	-1.861	187548.083181
K12		-100774.425	-19435.772	-8.568	663435.273400
			合計		-195.435686
			面積	合計	97.718430
			地積		97.71

繪圖計名	214.2026075 m
------	---------------

測量年月日	令和2年12月22日
座標系	世界 Ⅳ系

点 名	X座標	Y座標	備 考
10909	-100724.518	-19351.011	街区多角点
1A188	-100725.111	-19414.881	街区多角端点
1A189	-100722.714	-19479.505	街区多角端点



單位：m

凡例	杭の種類
◎	基準点・引照点
田	コンクリート杭
☒	ブラスチック杭
☒	金属標
⊕	鉄
⊖	刻
。	計算点

作者

令和2年12月22日作成)

人壽年

縮尺

1/250

登記年月日：令和3年1月13日

令和7年2月27日 名古屋法務局森田出張所 登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

地積測量図

地番 66-2, 66-3

土地の所在 名古屋市緑区鳴海町字山ノ神



求積表

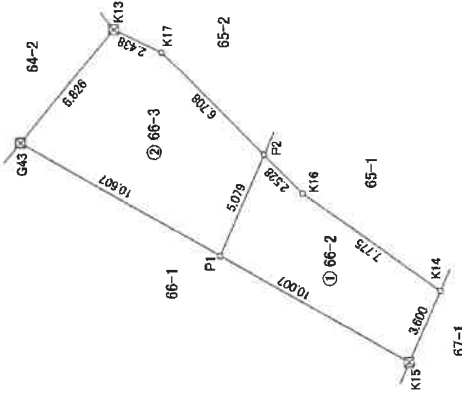
地番	①66-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO					
K15		-100790.119	-19453.168	-1.589	160155.495091
K14		-100791.541	-19449.861	7.781	-784258.980521
K16		-100785.182	-19445.387	6.238	-630713.688956
P2		-100783.391	-19443.603	-2.885	290760.083035
P1		-100781.391	-19448.272	-9.565	963974.004915
				合計	-83.082436
				合計面積	41.5312180
				地積	41.53
					m

地番	②66-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO					
P1		-100781.391	-19448.272	-0.521	52507.104711
P2		-100783.391	-19443.603	9.404	-947767.008964
K17		-100778.639	-19438.868	5.812	-585725.449868
K13		-100776.452	-19437.791	-4.214	424671.968728
G43		-100772.140	-19443.082	-10.481	1056192.799340
				合計	-120.586053
				合計面積	60.2930265
				地積	60.29
					m

総合計面積	101.8242445 m ²
-------	----------------------------

測量年月日	令和2年12月22日
座標系	世界 四系

点名	X座標	Y座標	備考
10B09	-100724.518	-19351.011	街区多角点
1A188	-100725.111	-19414.881	街区多角点
1A189	-100722.714	-19479.505	街区多角点



単位：m

凡例	記号の種類
①	境界点・折角点
田	コンクリート杭
図	アスファルト杭
図	金属標
④	鉄釘
○	計算点

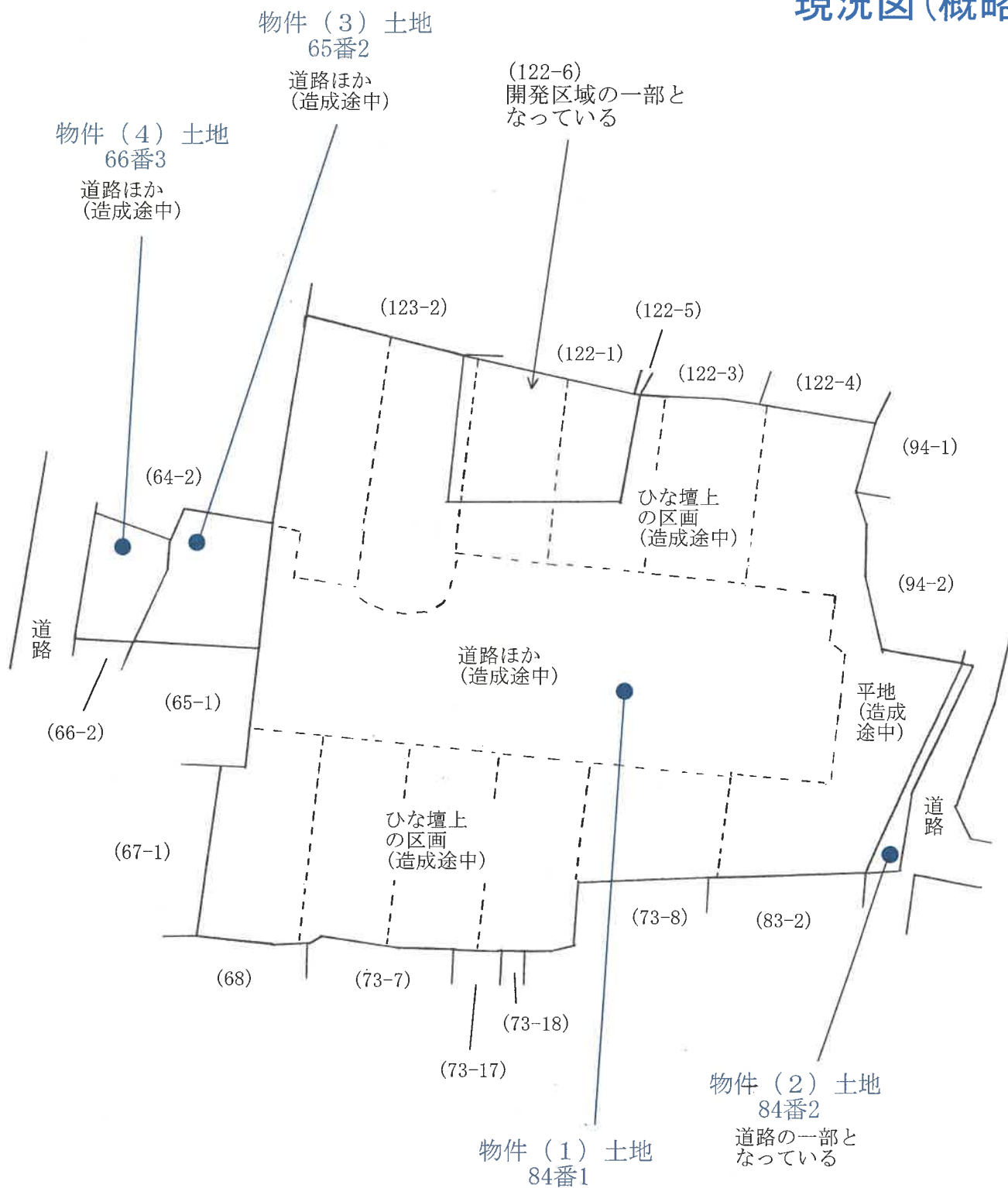
作成者

申請人

縮尺 1 / 250

(令和2年12月22日作成)

現況図(概略)



現況写真



物件1

物件3

物件4



物件1

物件2