

令和6年(ケ)第163号

[注意事項]

- 1 物件番号1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 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 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 場 所 令和 7年 9月24日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年10月29日 午前10時30分 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☆	1,120,000 896,000		224,000	4,977	0



物 件 目 録

☆1 所 在 愛西市鵜多須町松塚
地 番 201番
地 目 田
地 積 2963平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月21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】

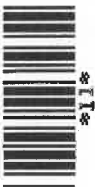
農事組合法人東川トラクターが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

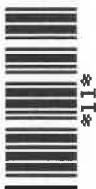
なし

《 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	愛西市鵜多須町松塚
	地	番	201番
	地	目	田
	地	積	2963平方メートル



令和 6 年(ケ)第 163 号

令和 6 年 8 月26 日受理

令和 6 年11月13 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	愛西市鵜多須町松塚
	地	番	201番
	地	目	田
	地	積	2963平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	愛西市鵜多須町松塚125番地			付近
土地	物件1			
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 田（物件1） ☐ 雑種地（物件） ☐ 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 ☒ 上記の者が田として使用し、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 田 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 3条許可申請が必要（3条許可しか認められない、転用困難。） 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变更している場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無 該当なし 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 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） 市街化調整区域、農業振興地域農用地区域			
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

(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 ☒ 農事組合法人東川トラクター	
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 ()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成16年1月15日 (法人成立日)	
最初の 契約等	契約日	平成16年1月15日	
	期間	平成16年1月15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	毎年 金9000円 (毎年12月31日限り 当年分支払) ☐ 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、亡Dである	
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 (農事組合法人東川トラクター(占有者)代表者)	1 物件1土地は、Dから賃借して、田として耕作しています。なお、当法人を設立する前から使用しています。 2 物件1土地にかかる賃貸借契約については、口頭でしているので、契約書はありません。 3 物件1土地の境界は、北側と南側にある畦が各隣地との境界になります。
■ 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、農事組合法人東川トラクター(以下「占有者」という。)に賃貸しています。 3 物件1土地は、元々私の亡父であるDが所有していましたが、Dが亡くなって以降は、私が相続したため、貸主の地位も私が承継しています。なお、賃貸借契約は、口頭でしているようなので、契約書はありません。 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、占有者に賃貸していますが、賃貸借契約は、口頭でしているとのことです。 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。
■ 八開村土地改良区担当者	1 物件1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6年度の賦課金は4440円です。
■ 海部土地改良区担当者	1 物件1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6年度の賦課金は6666円です。
■ 領内川用悪水土地改良区担当者	1 物件1土地は、当土地改良区の受益地です。 2 令和6年度の賦課金2960円が未納となっています。

(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土地に対する占有者の占有開始時期については、賃貸借契約が口頭でされていることから、明確でなかったため、占有者代表者の陳述及び関係資料から3枚目のとおり認定した。
- 3 物件1土地は、田として使用されている。物件1土地に関する境界標については、いずれも確認できなかった。物件1土地の周囲は道路及び畦で仕切られており、その範囲はこれらで囲まれた部分と思われる。
- 4 北側道路（地番212番）から公図上の距離を簡易計測したところ、物件1土地の四隅の位置は、概ね写真番号①～④のとおりであった。そして、物件1土地の北側及び南側の各境界を簡易計測した結果、その長さはほぼ公図のとおりであったため、物件1土地の位置や範囲、境界は、公図の存在及び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。
- 5 物件1土地は、東側及び西側の各道路よりも約0.5メートル低くなっている。

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28日(水) 14:40 - 14:50	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 8月30日(金) : - :	(郵便)	愛西市農業委員会に対し照会書送付
R6年 9月 3日(火) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	公図交付申請
R6年 9月12日(木) 11:00 - 11:10	名古屋法務局津島支局	公図交付申請
R6年10月 3日(木) 13:00 - 13:35	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R6年10月 7日(月) 11:50 - 11:55	(電話)	破産者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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年10月11日(金) 11:45 — 11:50	(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
R6年10月11日(金) 11:55 — 12:00	(電話)	八開村土地改良区担当者から賦課金等について聴取
R6年10月11日(金) 13:05 — 13:10	(電話)	海部土地改良区担当者から賦課金等について聴取
R6年10月11日(金) 13:30 — 13:35	(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
R6年10月29日(火) 13:00 — 13:05	愛西市上東川町	占有者代表者から占有関係等について聴取
R6年10月29日(火) 13:40 — 13:50	名古屋法務局津島支局	履歴事項全部証明書交付申請
R6年11月 6日(水) 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。

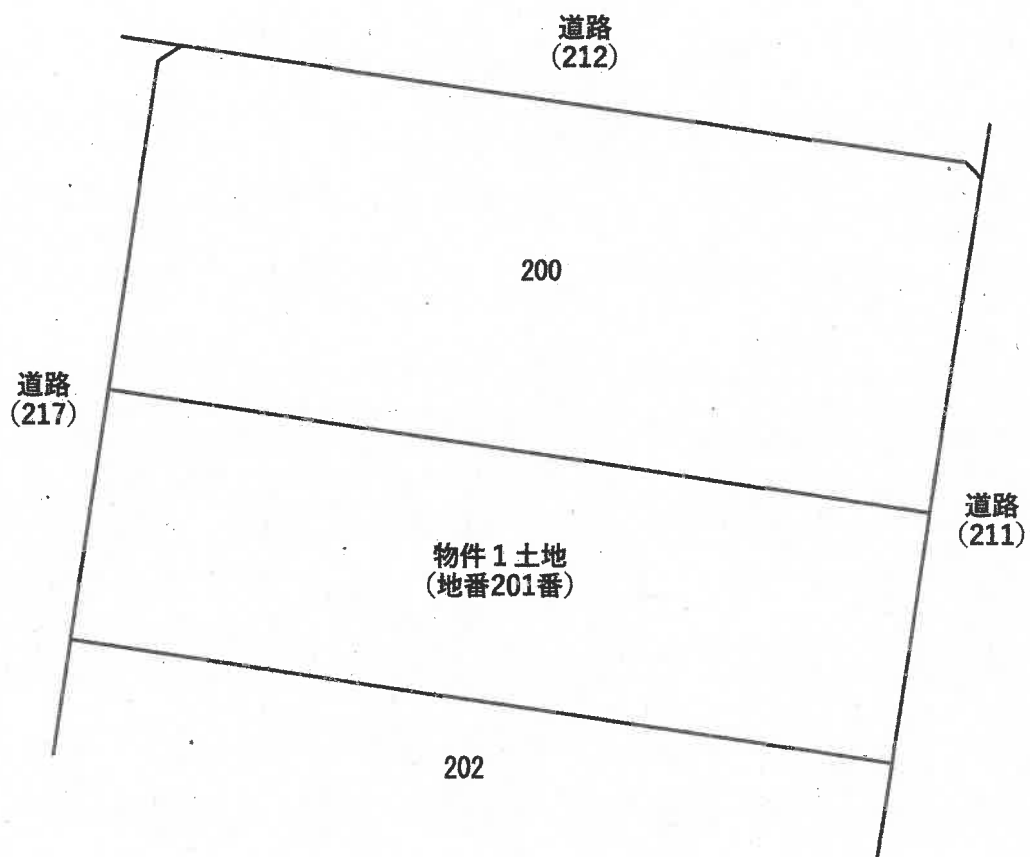
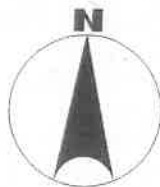
☐ 令和 年 月 日

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

(7 枚目)

現況図（概略）





境界点
(南東角・概測)

物件 1 土地

① 物件 1 土地の状況（南東方向から撮影）



物件 1 土地

境界点
(南東角・概測)

境界
(概測)

境界点
(北東角・概測)

② 物件 1 土地の状況（北東方向から撮影）



境界点
(北西角・概測)

物件 1 土地

③ 物件 1 土地の状況（北西方向から撮影）



物件 1 土地

境界点
(南西角・概測)

④ 物件 1 土地の状況（南西方向から撮影）

令和6年（ケ）第163号
令和6年8月29日受理
令和6年10月3日現地調査
令和6年11月15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

青 山 晃 印

第1 評価額

番 号	評価額
物件1 (土地)	金 1,600,000 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 等 地 番 地 目 地 積	愛西市鵜多須町松塚 201番 田 2,963m 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	名鉄尾西線「丸渕」駅の西方 道路距離約2.1km 愛西市巡回バス「鵜多須町」停留所の北方 道路距離650m （附属資料No.1「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	農地が広がる地域	
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 農振法上の規制 そ の 他 規 制	市街化調整区域 — 60% 200% 農用地区域内 —
画 地 条 件	地 積 2,963m ² 間 口 約30m 奥 行 約99m 形 状 概ね長方形	
自 然 的 条 件	地 勢 平坦地 日 照 普通 土地改良等 整備済 そ の 他 —	
接 面 道 路 の 状 況	東側現況有効幅員約3.4m舗装市道(7041号線)に約0.5m低く接面。左記道路は市道認定されており、幅員4m以上で建築基準法第42条第1項、4m未満は第42条第2項道路に該当する。 西側現況有効幅員約2.5m舗装市道(7064号線)に約0.5m低く接面。左記道路は、建築基準法上法定外道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	農地として利用されている。	
特 記 事 項	○ 隣接不動産の状況は、東側に道路を介して農地、西側道路や水路を介して農地、南側及び北側に農地である。 ○ 愛西市役所公表のハザードマップによると、本件土地周辺は、洪水、高潮の浸水想定区域に該当する。 ○ 各土地改良区への聴取内容は下記の通りである。 ①八開村土地改良区 賦課金は年4,440円で、調査時点で滞納金はなし。 ②海部土地改良区 賦課金は年6,666円で、調査時点で滞納金はなし。 ※賦課金は筆毎ではなく組合員毎に請求される為、合計を割り振った概算。 ③領内川用悪水土地改良区 賦課金は年2,960円で、令和6年度分2,960円が未納。	

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有 減価 修正	基礎となる 価格 (円) ア×イ×ウ× エ=オ	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) オ×カ×キ
	ア	イ	ウ	エ		カ	キ	
1	1,100	1.00	2,963	1.00	3,260,000	0.70	0.70	1,600,000

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：地元精通者の意見等を総合的に考慮して1,100円/㎡と決定した。

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：必要なし。

カ 市場性修正：市街化調整区域内の農地の市場流通性を考慮した。

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 附属資料

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

以 上

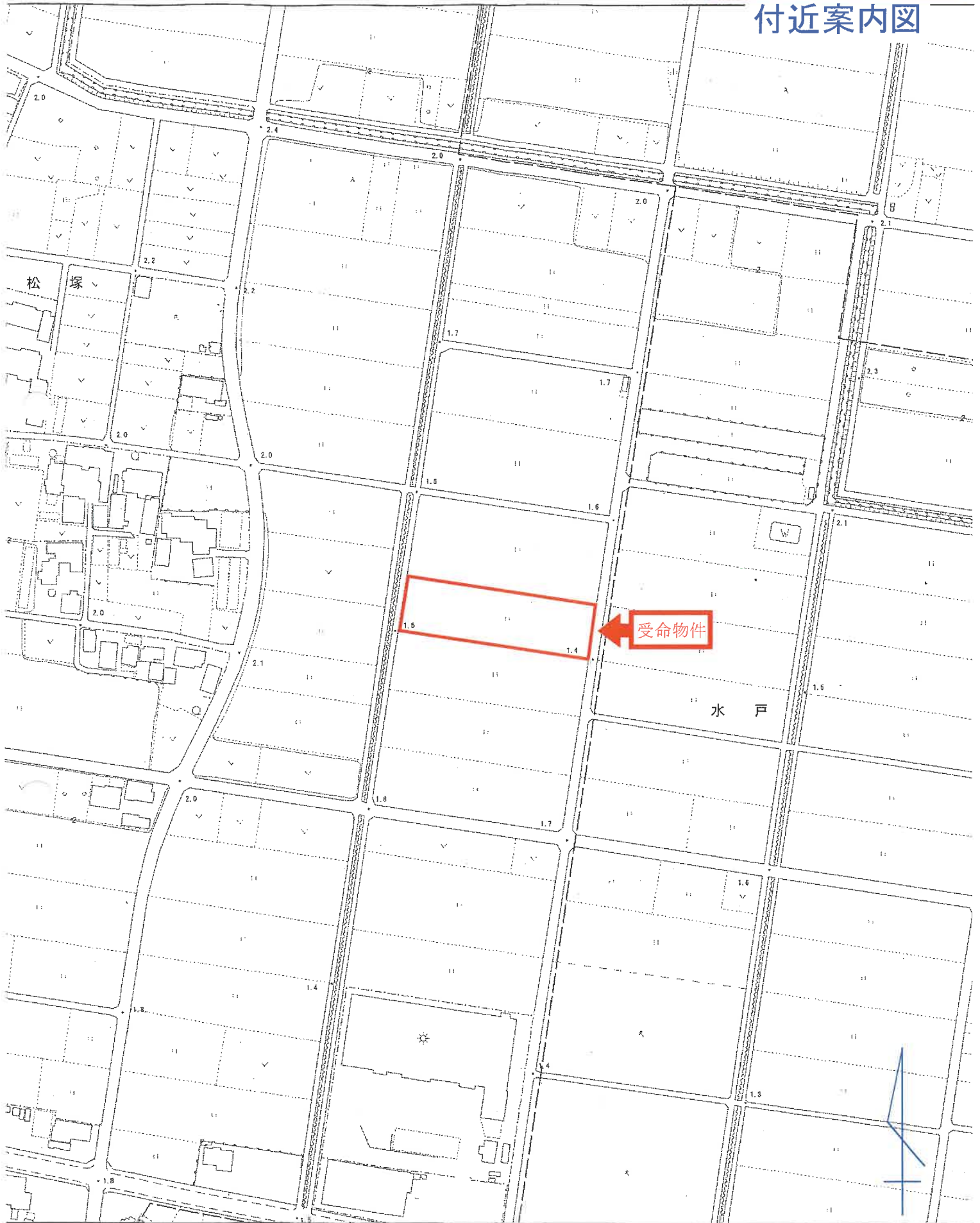
地理院地図 GSI Maps

位置図



都市計画基本図

付近案内図

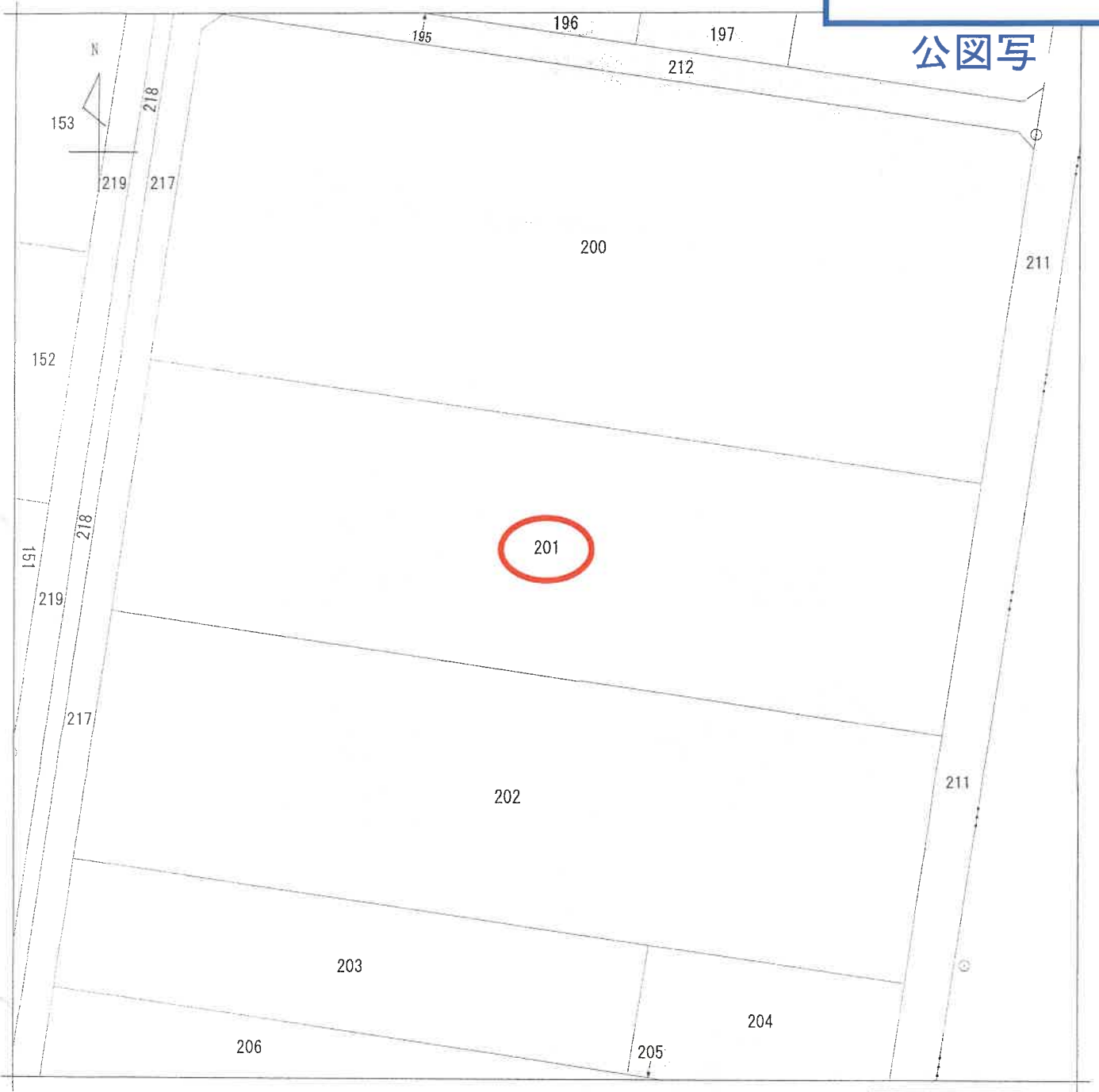


1 : 2,500

愛西市都市計画図

0m 50m 100m 150m 200m

公図写



地番区域見出
鶴多須町松塚

請求部	所在	愛西市鶴多須町松塚				地番	201番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和53年10月18日			備付年月日(原図)	昭和53年10月18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6年6月26日

岐阜地方法務局

登記官

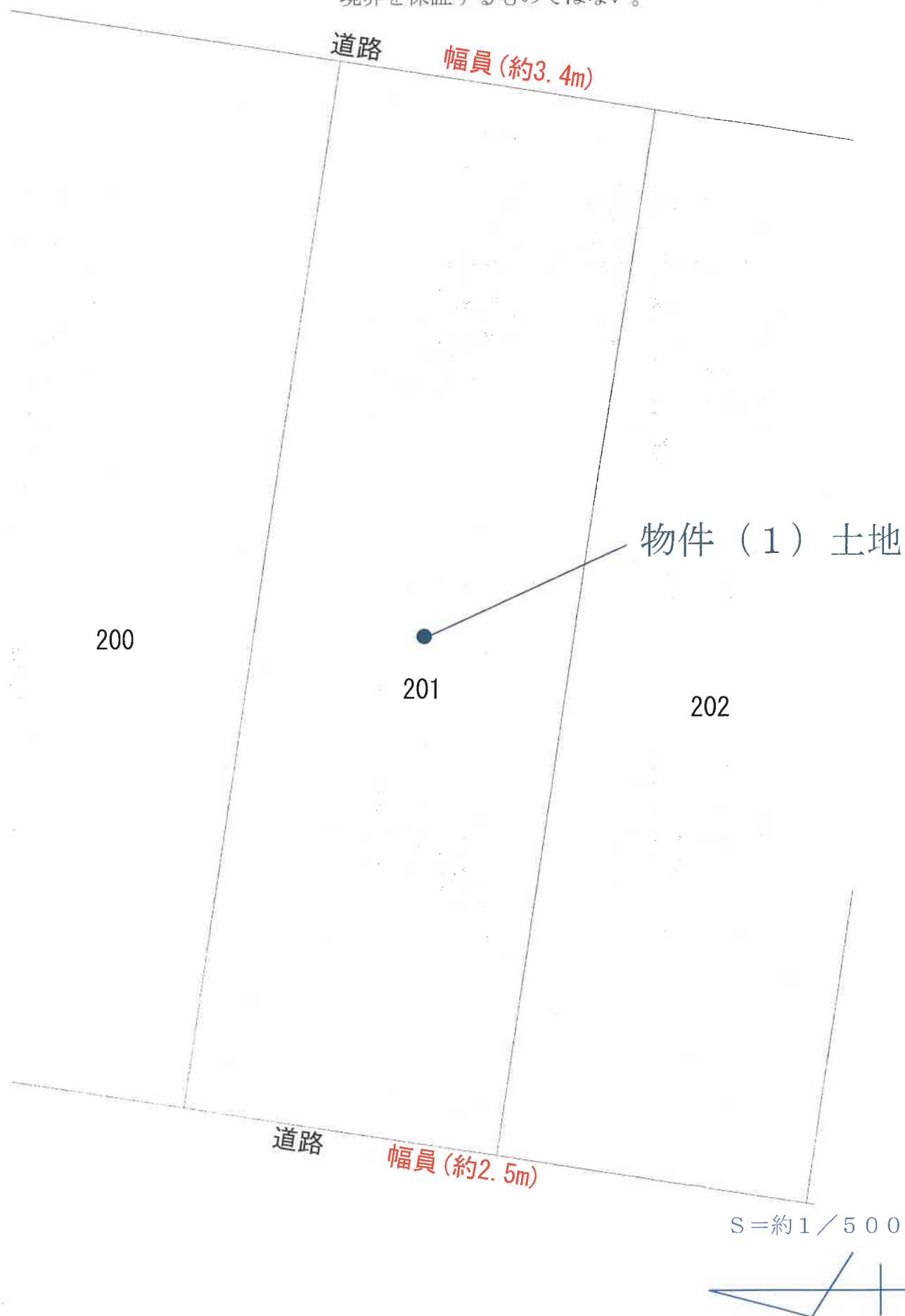
請求番号：7-12

(1/1)

※A4判に縮小

現況図（概略）

1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



現況写真

受命物件



受命物件

