

[注意事項]

本件は、物件番号3のみの売却です。

入札の際には、物件番号をお間違えないようご
注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月26日

名古屋地方裁判所民事第2部

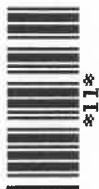
裁判所書記官 小久保 由希江

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 8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 8月26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)
3	1,850,000 1,480,000		370,000	16,223	0
備考					



物 件 目 録

3 所 在 小牧市大字大草字鹿見ケ根
地 番 5785番576
地 目 宅地
地 積 173.86平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31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3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

3	所 在	小牧市大字大草字鹿見ケ根
	地 番	5785番576
	地 目	宅地
	地 積	173.86平方メートル



令和 7 年(ケ)第 129 号

令和 7 年 6 月 16 日受理

令和 7 年 7 月 7 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 3)

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

3	所	在	小牧市大字大草字鹿見ケ根
	地	番	5785番576
	地	目	宅地
	地	積	173.86平方メートル

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 3
現況地目	☒ 宅地(物件 3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 畑(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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地現況図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(破産管財人) ☐ 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所有し、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	
執行官保管の仮処分	☐ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A(破産管財人)	1 物件3土地は、管財業務の一環として、私が管理・占有しています。 2 物件3土地は、以前は債務者名岐合同株式会社が駐車場として利用していたようですが、現在その利用はないようです。
■ B(所有者)	1 現在、物件3土地を利用する者は誰もおらず、更地の状態です。 2 物件3土地にあるコンテナは私個人のものです。 3 物件3土地は、境界で問題になったことはありません。

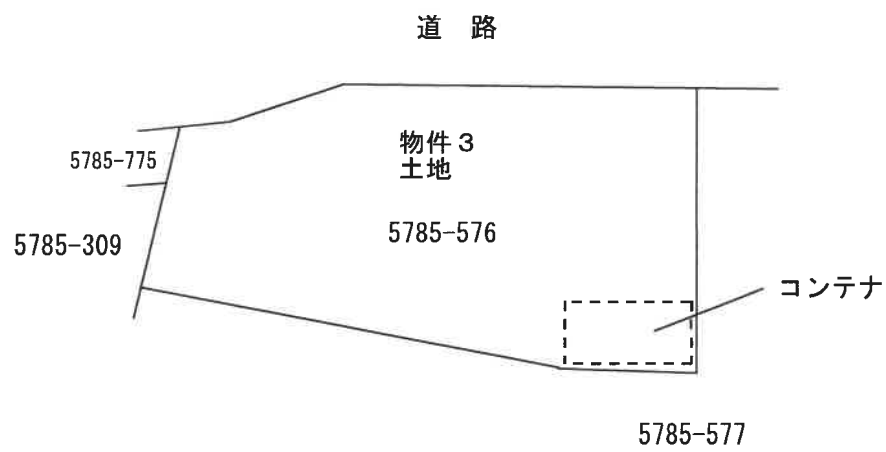
執行官の意見
1 物件3土地の状況は、別紙土地現況図(概略)及び添付写真のとおりであり、その接道状況は同現況図のとおりである。 2 物件3土地の占有状況については、同土地上に建物及び工作物は存在しておらず、関係人の陳述及びその他現認した状況から、2枚目に記載のとおり認定した。なお、同土地にはB所有のコンテナが存在する。 3 物件3土地の境界については、境界標の存在は確認できなかったが、同土地に関する地積測量図が存在すること、関係人の陳述及びその他現認した状況から、特に争いは生じていないものと思料する。また、同土地を現地において概測したところ、その数値は同測量図の数値と概ね一致したので、同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。 4 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
7年6月17日(火) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地・建物全部事項証明書申請
7年6月18日(水) 10:00-10:10 10:20-10:30	名古屋法務局 当庁	公図，地積測量図等申請 破産管財人Aから事情聴取(電話)
7年6月20日(金) 11:50-12:00	目的物件所在地	目的物件確認，調査，写真撮影
7年7月2日(水) 11:00-11:15	目的物件所在地	目的物件確認，調査，写真撮影(評価人同行)
7年7月4日(金) 15:35-15:40	当庁	Bから事情聴取(電話)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和7年（ケ）第129号
土地現況図（概略）



S=1/300

写真1

コンテナ

物件3 土地



隣地(5785-577)

道路

写真2

コンテナ



道路

物件3 土地

隣地(5785-775)

令和7年（ケ）第129号
物件3

令和7年 6月19日受理

令和7年 7月2日現地調査

令和7年 7月29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

佐藤 和徳

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件3（土地）	金 1,850,000 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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	小牧市大字大草字鹿見ヶ根 5 7 8 5 番 5 7 6 宅地 1 7 3 . 8 6 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3）

位置・交通	名鉄小牧線「味岡」駅 東方 道路距離約6,500m こまき巡回バス「市民四季の森南」停 南西方 道路距離約380m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	畑等の農地が広がる中、一般住宅、事業所等が散見される地域	
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 指定なし 60% 200% — 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 砂防指定地内、宅地造成等工事規制区域内
画地条件	地積 173.86㎡ 間口 約21m、奥行 約11m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	物件3の土地は、北東側で幅員約5mの舗装道路（小牧市所有の市道認定外の道路（農道扱い））とほぼ等高に接面する（建築基準法第42条1項1号道路）。	
土地の利用状況等	物件3の土地は更地（一部、コンテナ置き場）である。 周辺地の利用状況は、北側は道路を挟んで未利用地、東側は一般住宅（進入路）、南側は一般住宅、西側はごみ集積所等である。	
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	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和45年まで遡って調査した結果、以前は住宅の一部若しくは未利用地であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
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。 ・本件土地について登記地目「宅地」であるが、小牧市建築課聴取内容によると、既存宅地確認の申請等を行った形跡は見られなかった。また、登記内容によると昭和50年7月23日付けで分筆に伴い「宅地」への地目変更がなされている。都市計画の線引きは昭和45年11月24日であり、対象地は市街化調整区域内に存する、いわゆる「線引き後宅地」に該当する。従って、建物建築等に際しては小牧市建築課等への確認が必要である。 ・本件土地の南東端にコンテナが設置されていた（土地現況図（概略）参照）。	

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
3	33,400	0.57	173.86	1.00	3,310,000	0.8	0.70	1,850,000

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）

地価公示 小牧-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,300\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/99 & \times & 100/125 & = & 33,400\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：規模 0.97 × 二方路 1.02 = 0.99

◇地域格差：街路 0.99 × 交通接近 1.05 × 環境 1.20 = 1.25

イ 個別格差：線引き後宅地 0.60 × ごみ集積所隣接 0.95 = 0.57

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不動産需要の動向等を考慮の上、市場性修正を判定した。

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

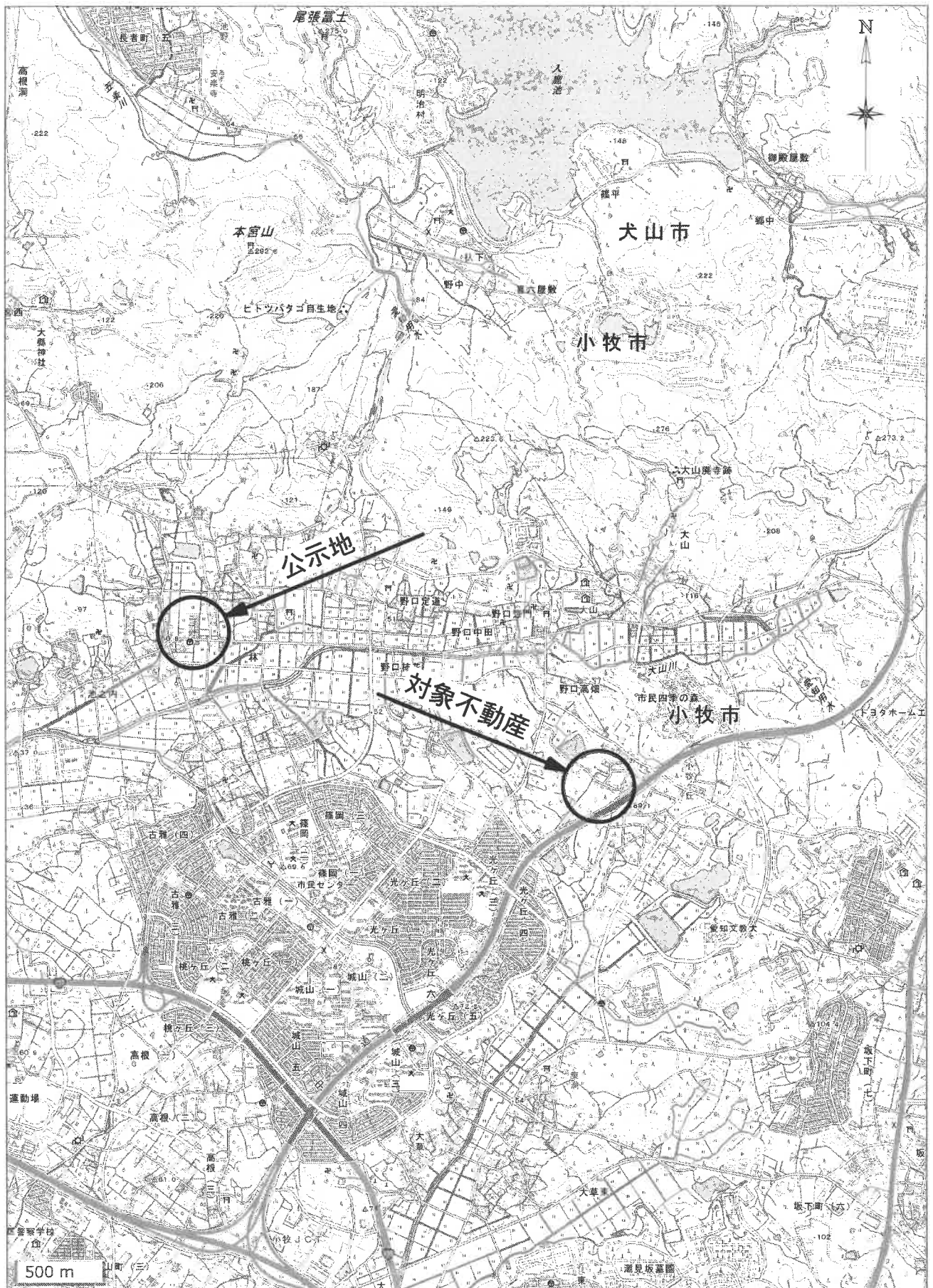
地価公示価格（小牧-1）

所 在：小牧市大字池之内字中赤堀6 0 1 番2 外
価 格：41,300円／m²
位 置：名鉄小牧線「味岡」駅の東方道路距離約3,800m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：332m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側幅員4.5m私道に接面、東側側道
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：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

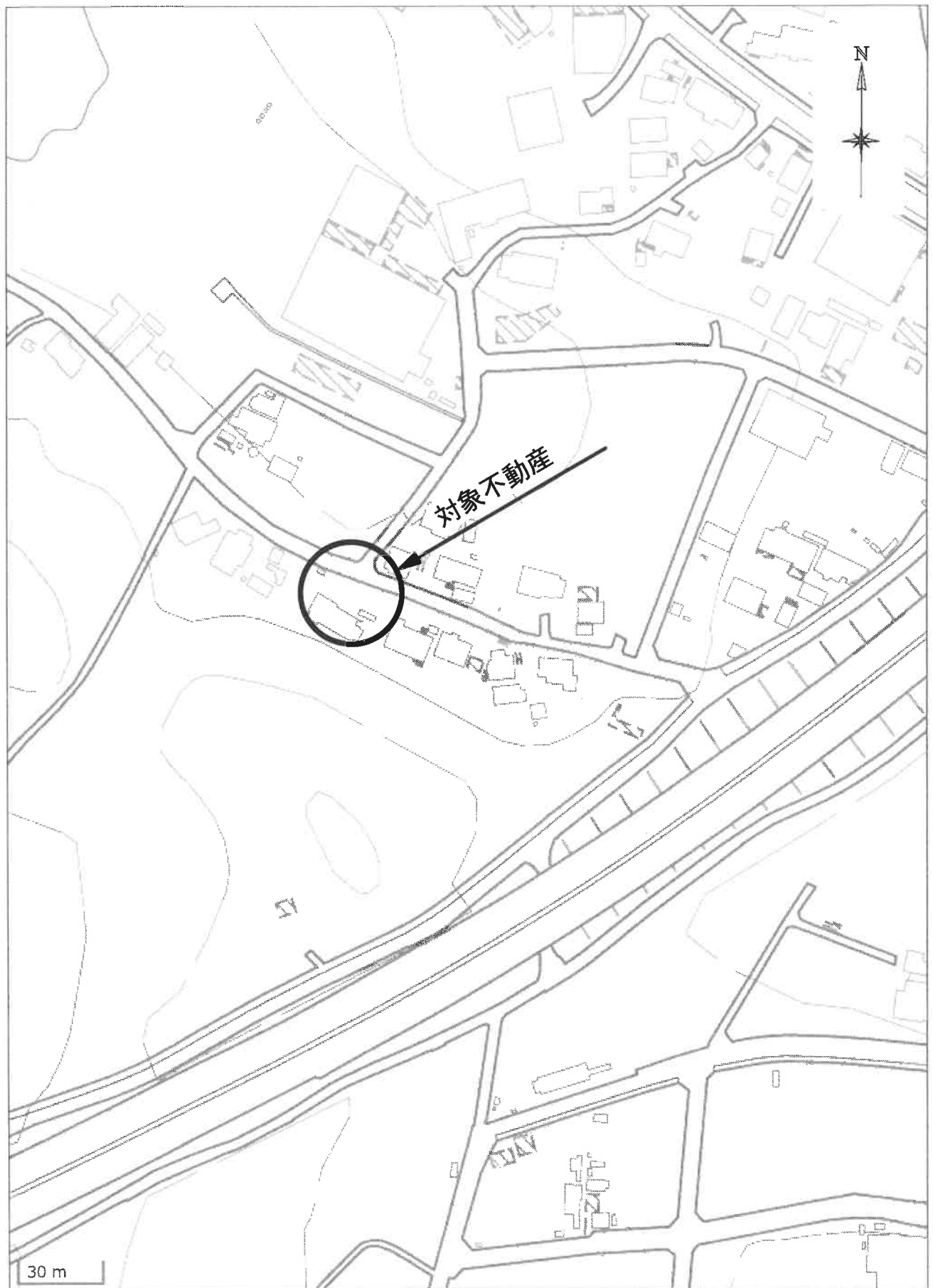
第7 附属資料

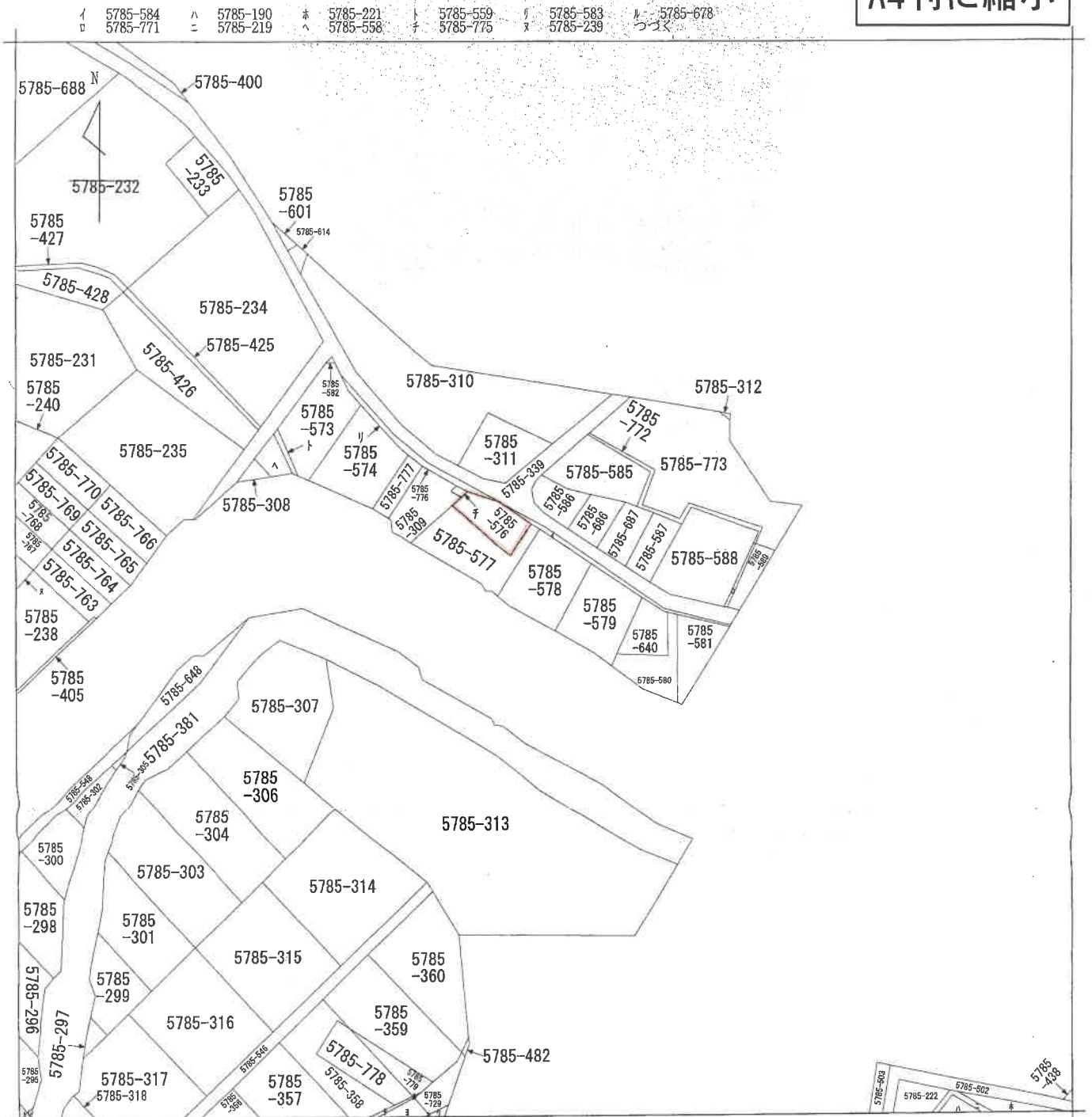
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地現況図（概略）
- 6 現況写真

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。

地番区域見出

大字大草
字鹿見ケ根

A

B

大字大草
字鹿見ケ根

大字大草
字鹿見ケ根

請 求 部 分	所 在				小牧市大字大草字鹿見ヶ根		地 番	5785番578				
出 力 縮 尺	1/1200		精 度 区		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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年4月24日

名古屋法務局

請求番号：19-1

登記官

登記年月日：昭和50年7月23日

1212030

前 5785-309 様・新 5785-309
-5731~584

土地所在地

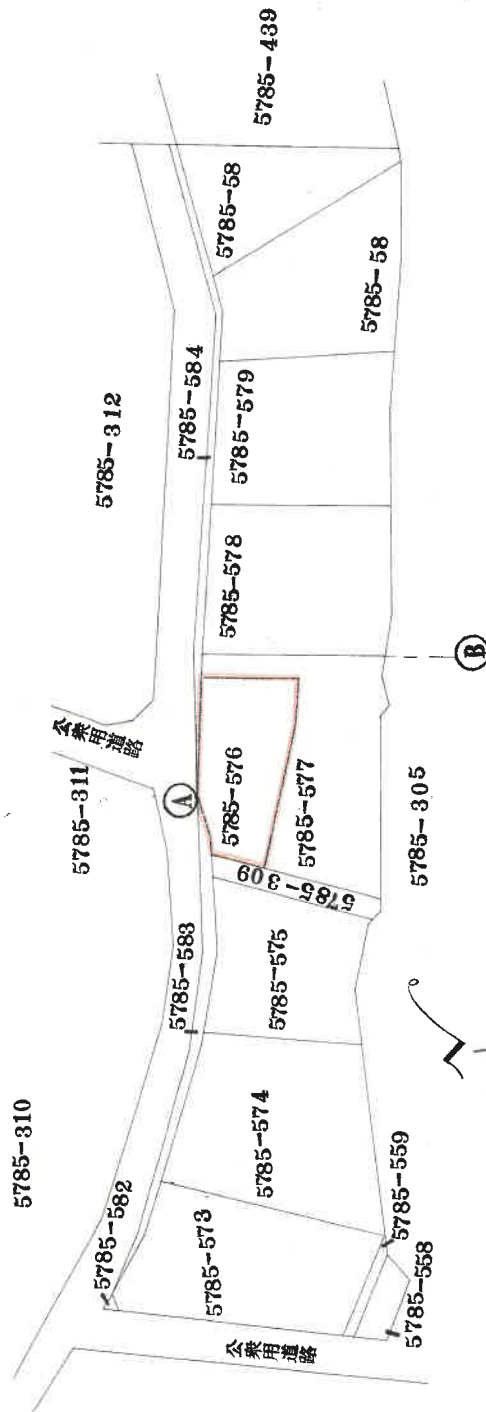
地番	5785-309 5785-573 さいし 584
土地の所在	小牧市大字大草字鹿見ヶ根

5785-23

作製年月日

昭和五〇年七月廿八日

作製者



縮尺 1/600

登記年月日：昭和50年7月23日

前 5785-309 後・新 5785-309
-573~ -584

1812001

57.7.23

昭和五〇年七月二十八日

作製年 月 日

作製者

申請人

地番

土地の所在

5785-578-579-580-581-584

小牧市大字大草字鹿見ヶ根

地積測量図

5785-311

5785-312

5785-584

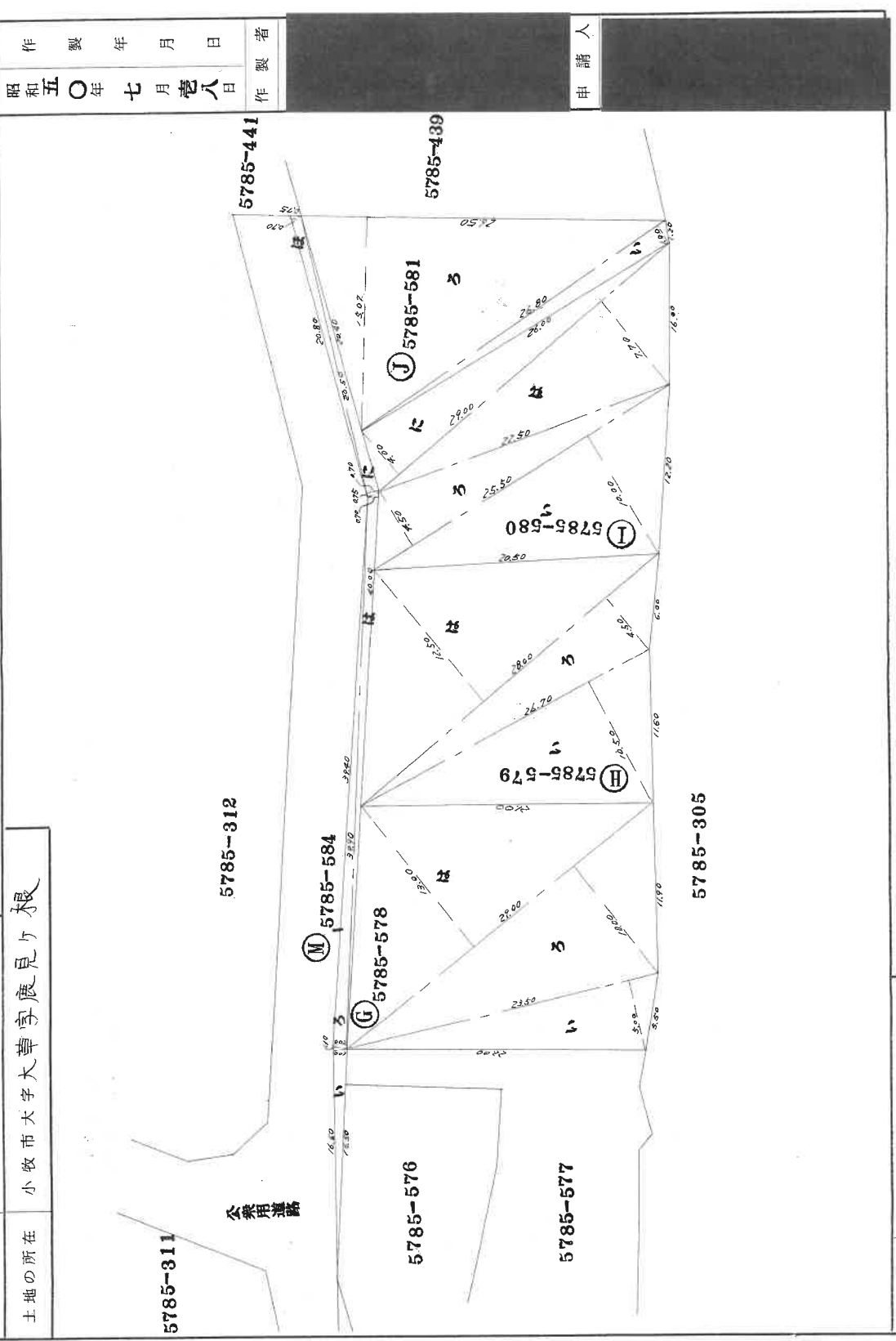
5785-578

5785-576

5785-577

5785-441

5785-439



縮尺 1/300



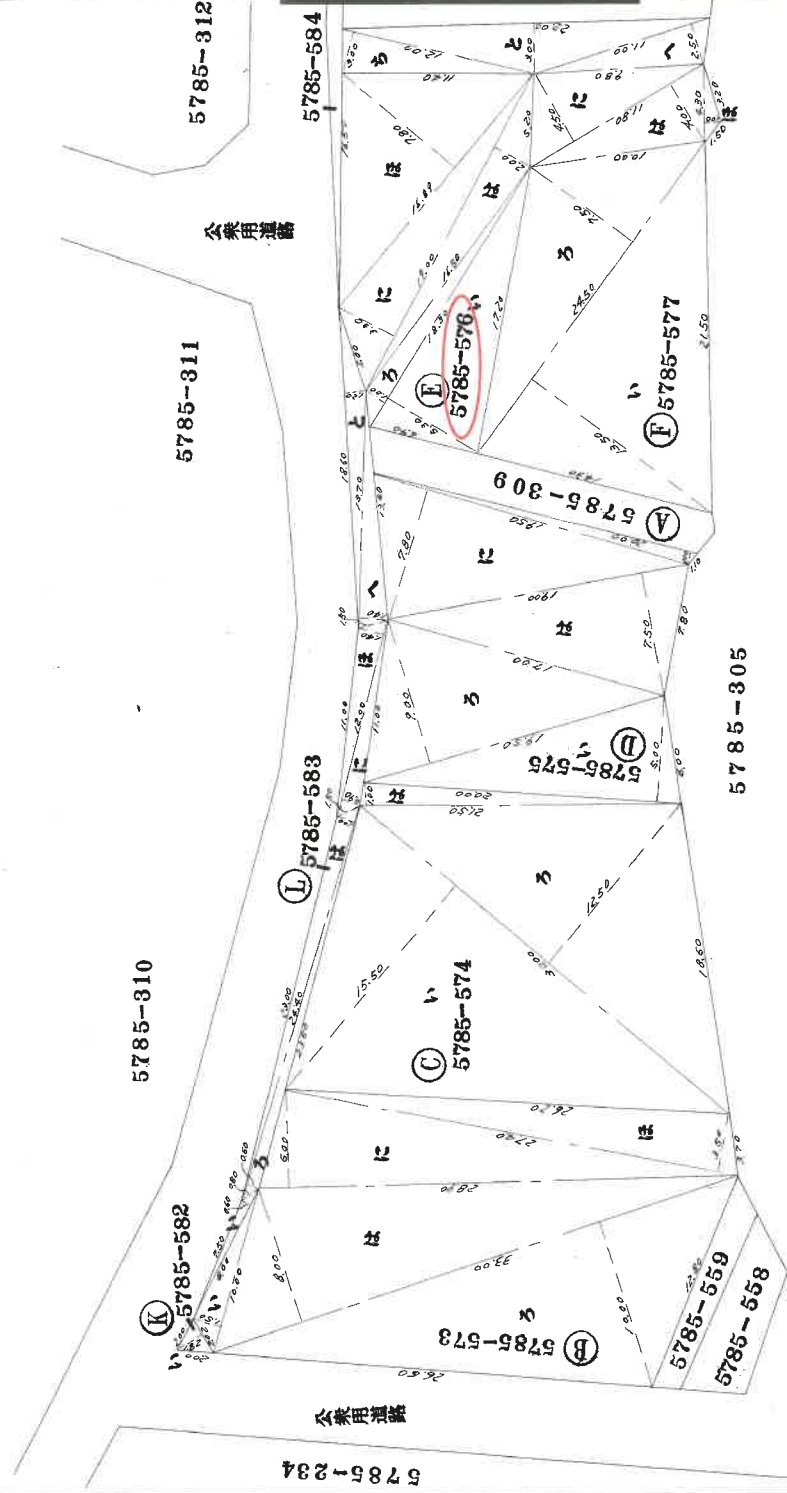
作 製 年 月 日	作 製 者
昭和五〇年七月廿八日	

申請人

地 積 測 量 図

5785-573-574-575-576
-577-582-583

小牧市大字大草字展見ヶ根



縮 尺	1 / 300
-----	---------

登記年月日：昭和50年7月23日
1912003

計地積量



地番	
土地の所在	小牧市大字大草亭鹿見ヶ根

昭和五〇年七月廿八日	製作者
製作年月日	申請人

⑤ 5785-573

種別	大	小	斜	倍積面積
い	10.00	1.50	15.0000	
ろ	33.00	10.00	33.0000	
は	33.00	8.00	264.0000	
に	28.80	6.00	173.4000	
は	27.40	3.50	95.9000	
合計			878.3000	439.15㎡

⑥ 5785-574

種別	大	小	斜	倍積面積
い	30.00	15.50	465.0000	
ろ	30.00	12.50	375.0000	
は	21.50	1.00	21.5000	
合計			861.5000	430.75㎡

⑦ 5785-575

種別	大	小	斜	倍積面積
い	20.00	5.00	100.0000	
ろ	19.50	9.00	175.5000	
は	19.00	7.50	142.5000	
に	19.50	7.80	152.1000	
は	20.00	1.00	20.0000	
合計			590.1000	295.05㎡

⑧ 5785-576

種別	大	小	斜	倍積面積
い	18.30	5.30	97.1000	
ろ	18.30	1.00	18.3000	
は	19.00	2.00	38.0000	
に	19.00	3.30	62.7000	
は	16.89	7.80	131.7420	
合計			347.1320	173.86㎡

⑨ 5785-577

種別	大	小	斜	倍積面積
い	24.50	13.50	330.7500	
ろ	24.50	7.50	183.7500	
は	11.80	4.00	47.2000	
に	11.80	4.50	53.1000	
は	4.30	1.00	4.3000	
へ	11.00	2.50	27.5000	
と	22.00	3.00	66.0000	
ち	12.00	3.00	36.0000	
合計			748.6000	374.30㎡

⑩ 5785-578

種別	大	小	斜	倍積面積
い	23.50	5.00	117.5000	
ろ	29.00	10.00	290.0000	
は	29.00	13.00	377.0000	
合計			784.5000	392.25㎡

⑪ 5785-579

種別	大	小	斜	倍積面積
い	26.70	10.50	280.3500	
ろ	28.00	4.50	126.0000	
は	28.00	12.50	350.0000	
合計			756.3500	378.17㎡

⑫ 5785-580

種別	大	小	斜	倍積面積
い	25.50	10.00	255.0000	
ろ	25.50	4.50	114.7500	
は	29.00	7.70	223.3000	
に	29.00	4.00	116.0000	
合計			709.0500	354.52㎡

⑬ 5785-581

種別	大	小	斜	倍積面積
い	26.80	1.00	26.8000	
ろ	26.50	15.07	399.3550	
合計			426.1550	213.07㎡

⑭ 5785-582

種別	大	小	斜	倍積面積
い	2.02	1.82	3.6764	
合計			3.6764	1.83㎡

⑮ 5785-583

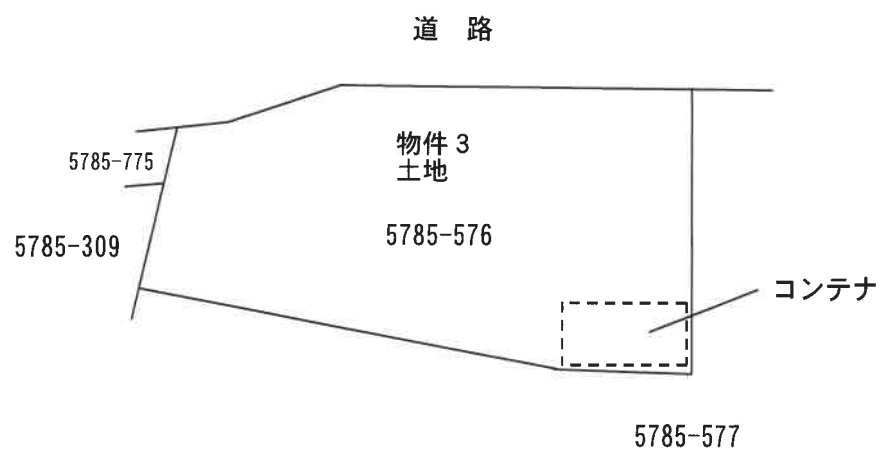
種別	大	小	斜	倍積面積
い	8.00	0.60	4.8000	
ろ	24.40	0.60	14.6400	
は	24.40	1.00	24.4000	
に	12.00	0.90	10.8000	
へ	13.70	1.40	19.1800	
と	18.60	1.20	22.3200	
合計			112.9400	56.47㎡

⑯ 5785-584

種別	大	小	斜	倍積面積
い	16.60	1.00	16.6000	
ろ	39.80	1.00	39.8000	
は	40.00	0.70	28.0000	
に	20.50	0.70	14.3500	
は	20.80	0.70	14.5600	
合計			113.4100	56.70㎡

縮尺 1/

令和7年（ケ）第129号
土地現況図（概略）



S=1/300

現況写真

①



②

