

[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。

物件番号3は農地のため、入札するには農業委員  
会の買受適格証明書が必要です。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16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12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月28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24日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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 9月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

☆3 所 在 名古屋市港区当知三丁目  
地 番 3209番  
地 目 畑  
地 積 477平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月 6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

【物件番号3】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（種類：物置、構造：木造銅板葺平家建、床面積：約7.00平方メートル）のために法定地上権が成立する。

---

---

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】

本件共有者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

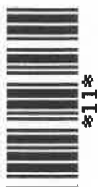
### 《 注 意 書 》

- 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 名古屋市港区当知三丁目  
地 番 3209番  
地 目 畑  
地 積 477平方メートル



令和 7 年(ケ)第 94 号

令和 7 年 5 月 27 日受理

令和 7 年 6 月 26 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

(物件 3 土地)

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美



物 件 目 録

3 所 在 名古屋市港区当知三丁目

地 番 3209番

地 目 畑

地 積 477平方メートル

共有者 持分3分の1

共有者 持分3分の1

共有者 持分3分の1

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)
<b>土地</b>	物件3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件3)(休耕中) <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、目的外建物、工作物(物置)等を所有(共有)し、占有している。  <input type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況(物件3関係)	
所在地	名古屋市港区当知三丁目3209番地
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構造	木造銅板葺平家建
床面積(概略)	7平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成28年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

令和7年6月11日受付回答書の要旨

- 1 照会の土地の現況地目  
畑(休耕中)
- 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  
\_\_\_\_\_
- 4 転用許可がされていないときは、その旨(農地法第4条第1項ただし書のときはその旨)  
\_\_\_\_\_
- 5 転用許可を得ないで土地の現況を農地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  
\_\_\_\_\_
- 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有(共有)者)</p>	<p>1 私は岐阜に住んでいるので、地番を見ても物件3土地がどの場所の土地であるのか分かりませんが、地目が「畑」の土地は、父(B)が生前の頃は父(B)が畑として耕作していました。</p> <p>2 父(B)は5年程前に亡くなりましたので、それ以降、土地は放置されており、誰も耕作しておらず、誰にも貸していません。</p> <p>3 物件3土地上に物置(目的外建物)が建っているとのことですが、その物置は農機具の保管場所として父(B)が建てたものです。</p> <p>4 土地がフェンスで囲まれて、入口に門扉が設置されているのは、畑に他人が侵入するのを防ぐために父(B)設置したものです。</p> <p>5 物件3土地の相共有者Cは弟(長男)で、Dは妹(次女)です。</p>
<p>■ D (所有(共有)者)</p>	<p>1 物件3土地の前所有者Bは実父で、同土地の相共有者Aは姉(長女)、Cは弟(長男)です。</p> <p>2 物件3土地は、以前は畑として耕作していましたが、現在は、誰も使用していません。</p> <p>3 物件3土地は、境界で問題になったことはありません。</p> <p>4 物件3土地にある建物等の所有者はBで、同人が農機具の保管用として使用していたものです。 (以上、回答書要旨)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

## 執行官の意見

- 1 物件3土地の状況は、別紙配置図及び添付写真のとおりであり、同土地は南側が道路に接しているが、土留め擁壁並びに侵入防止用フェンスが設置され、同道路より約0.5m高く接面している。
- 2 物件3土地には未登記の目的外建物が建てられているが、収集した資料及び関係人の陳述から、その所有者は既に亡くなっているBであると認められるから、同建物の現在の所有者は同土地と同様にその相続人であるA、C及びDであると思料する。  
なお、同建物の隣には土地定着性が認められない物置(工作物)と骨組みだけのハウス及びシステムポールが3本存在する。
- 3 物件3土地の占有状況については、関係人の陳述、前項の事情及び現認した状況から、2枚目に記載のとおり認定した。
- 4 目的外建物に関する法定地上権の成否については、本件根抵当権設定当時に物件3土地上に同建物は存在していたと思われ、その土地・建物の所有者は同一であること等から、同建物のために民法388条の法定地上権が成立するものと思料する。
- 5 物件3土地の境界については、別紙配置図の赤丸付近に境界標が存在すること及び現認した状況から、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、その面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。
- 6 物件3土地に関する農業委員会からの回答要旨は4枚目に記載のとおりである。
- 7 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

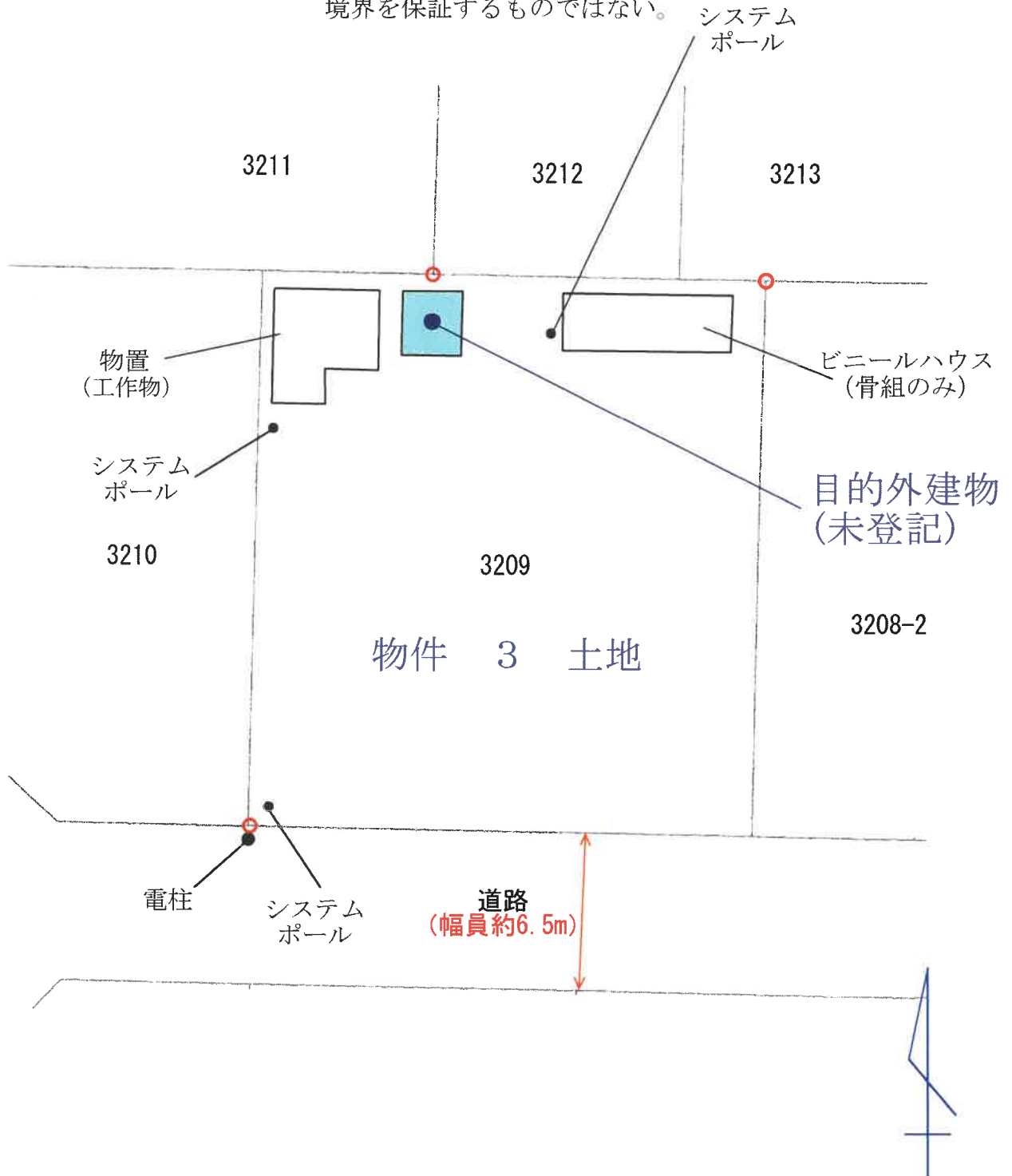
( 6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月22日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地全部事項証明書申請
7年5月28日(水)	当庁	名古屋市農業委員会港農政課に農地照会書送付(6/11着)
7年5月29日(木) 10:00-10:10  12:30-12:50	名古屋法務局  当庁  目的物件所在地	公図, 地積測量図, 建物図面申請  共有者らに関する名寄帳申請(6/11着) 共有者らに通知書, 質問書送付 目的物件確認, 写真撮影
7年6月2日(月) 17:00-17:10	当庁	Aから事情聴取(電話)
7年6月4日(水)	当庁	物件証明申請(6/11着)
7年6月13日(金) 11:10-12:00	目的物件所在地	目的物件確認, 目的物件及び目的外建物等調査, 写真撮影(評価人同行)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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

# 土地建物配置図(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。



※ ○は境界標を示す。



写真1 システムポール



物件3土地

物置(工作物)目的外建物

写真2 システムポール 物置(工作物) 目的外建物 システムポール



物件3土地



写真3 システムポール

物置(工作物)

目的外建物



物件3 土地

写真4

目的外建物

物件3 土地



令和7年(ケ)第94号  
令和7年6月2日受理  
令和7年6月13日現地調査  
令和7年7月25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3 (土地)	金 30,050,000 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 地目 地積	名古屋市港区当知三丁目 3209番 畑 477㎡	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
3	<p>物件3地上には、以下の目的外建物（未登記）が存する。</p> <p>○目的外建物（未登記）</p> <p>構造：木造銅板葺平家建</p> <p>種類：物置</p> <p>床面積：約7.00㎡</p>		

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	あおなみ線「港北」駅の西方 道路距離約2.0km 市バス「明德橋」停留所の南方 道路距離約200m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、農地等が見られる住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 大規模集客施設制限区域、宅地造成等工事規制区域、臨海部防災区域(第3種)、津波災害警戒区域、絶対高31m高度地区、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、農業振興地域外
画地条件	地積 間口 奥行 形状	477㎡ 約20.9m 約22.8m 概ね長方形
接面道路の状況	南側現況幅員約6.4m舗装市道(当知第8号線)に約0.5m高く接面。 上記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土地の利用状況等	休耕畑、目的外建物(未登記)及び工作物の敷地。	
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	あり なし(但し、前面道路に本管有) なし(但し、前面道路に本管有)
土壌汚染の可能性の調査	昭和36年、44年、55年の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前から一貫して農地であり、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が、汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○隣接不動産の状況は東側に作業所、西側に一般住宅、南側道路を介して一般住宅及び学童保育所、北側に事業所、畑及び一般住宅等である。</li> <li>○名古屋市役所備付けのハザードマップによると、本件土地周辺は洪水、内水、高潮において浸水想定区域に該当する。</li> <li>○名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年9月の東海豪雨及び同20年8月末豪雨の浸水区域に該当する。</li> <li>○名古屋市農業委員会によると、農地法第3条許可申請または5条届出が必要となるとのこと。また、買受の際は買受適格証明書が必要であるとのこと。</li> </ul>	

## 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 (㎡)	建付 減価	基礎となる 価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
3	103,000	0.86	477	1.00	42,250,000

基礎となる 価格 (円)	土地利用権 等価格の控除 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
オ	カ	キ	ク	(オ-カ)×キ×ク
42,250,000	520,000	0.90	0.80	30,050,000

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）

地価公示名古屋港-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 95,000 \text{ 円/㎡} & \times 100 / 100 & \times 100 / 98 & \times 100 / 94 & = & 103,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.00、規模 0.98

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：方位（南向き） 1.09 × 規模 0.90 × 奥行価格補正 0.97 ×  
要造成（供給処理施設の整備費等含む） 0.90 = 0.86

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

カ 土地利用権等価格の控除：目的外建物による土地利用権等を法定地上権と判定し、控除額を求めた。  
法定地上権の範囲は、建物建築床面積を建ぺい率60%で除して求めた。

$$42,250,000 \text{ 円 (基礎となる価格)} \times (7.00 \text{ ㎡} \div 0.6 / 477 \text{ ㎡} \times) \times 0.50 \text{ (土地利用権等割合} \times) = 520,000 \text{ 円}$$

※ 目的外建物の床面積を考慮の上、土地利用権等（法定地上権）割合を50%と査定した。

キ 市場性修正：農地法の適用を受ける農地であることによる市場流通性の低下を考慮した。

ク 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(名古屋港-13)

所 在：名古屋市港区当知4丁目1810番  
価 格：95,000円/㎡  
位 置：あおなみ線「港北」駅の南西方 道路距離約2.4km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：271㎡  
供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水  
接 面 街 路：北 8.0m 市道  
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）、準防火地域  
地域の概要：一般住宅を中心に共同住宅等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

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

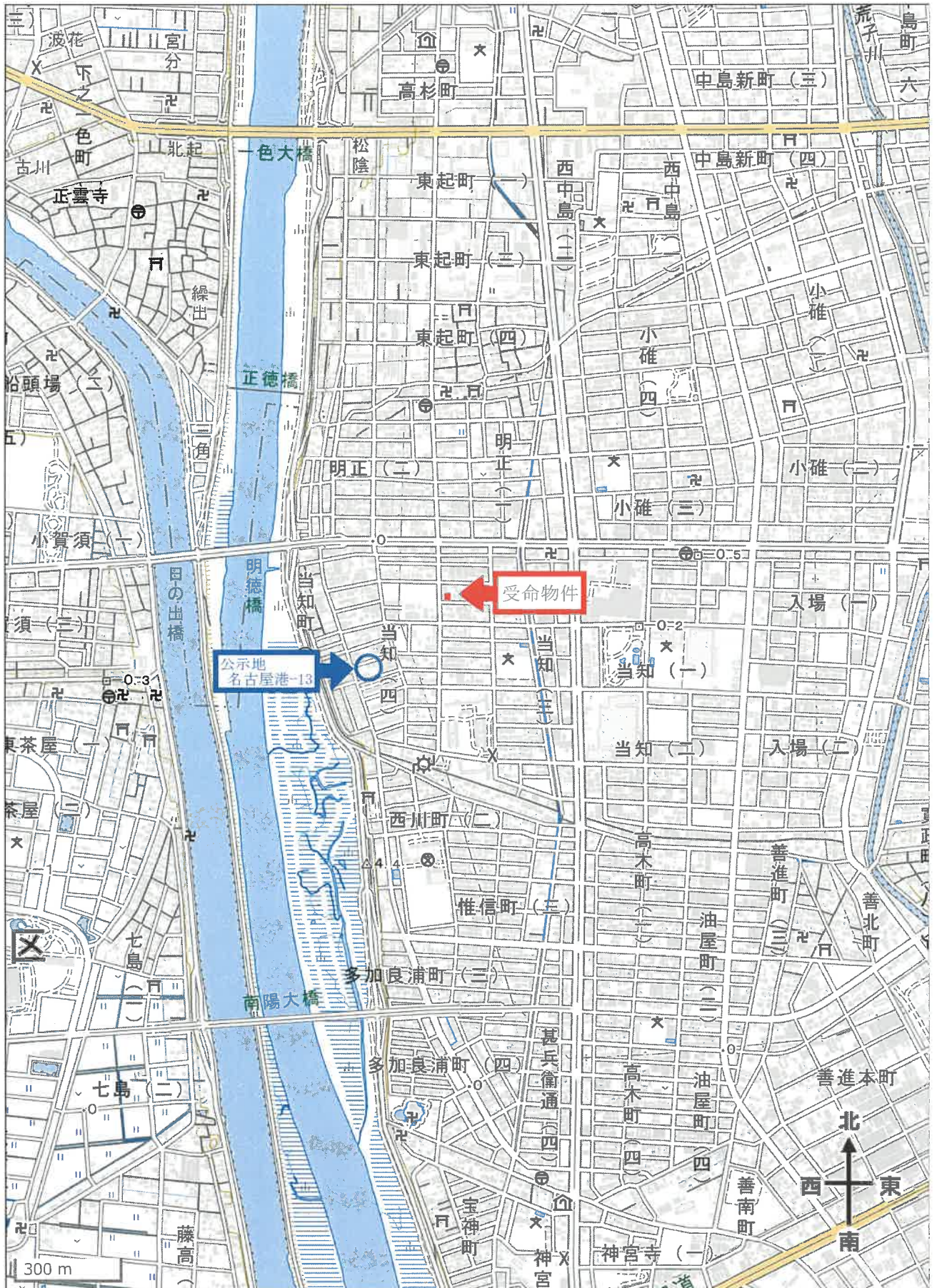
以 上



# 地理院地図

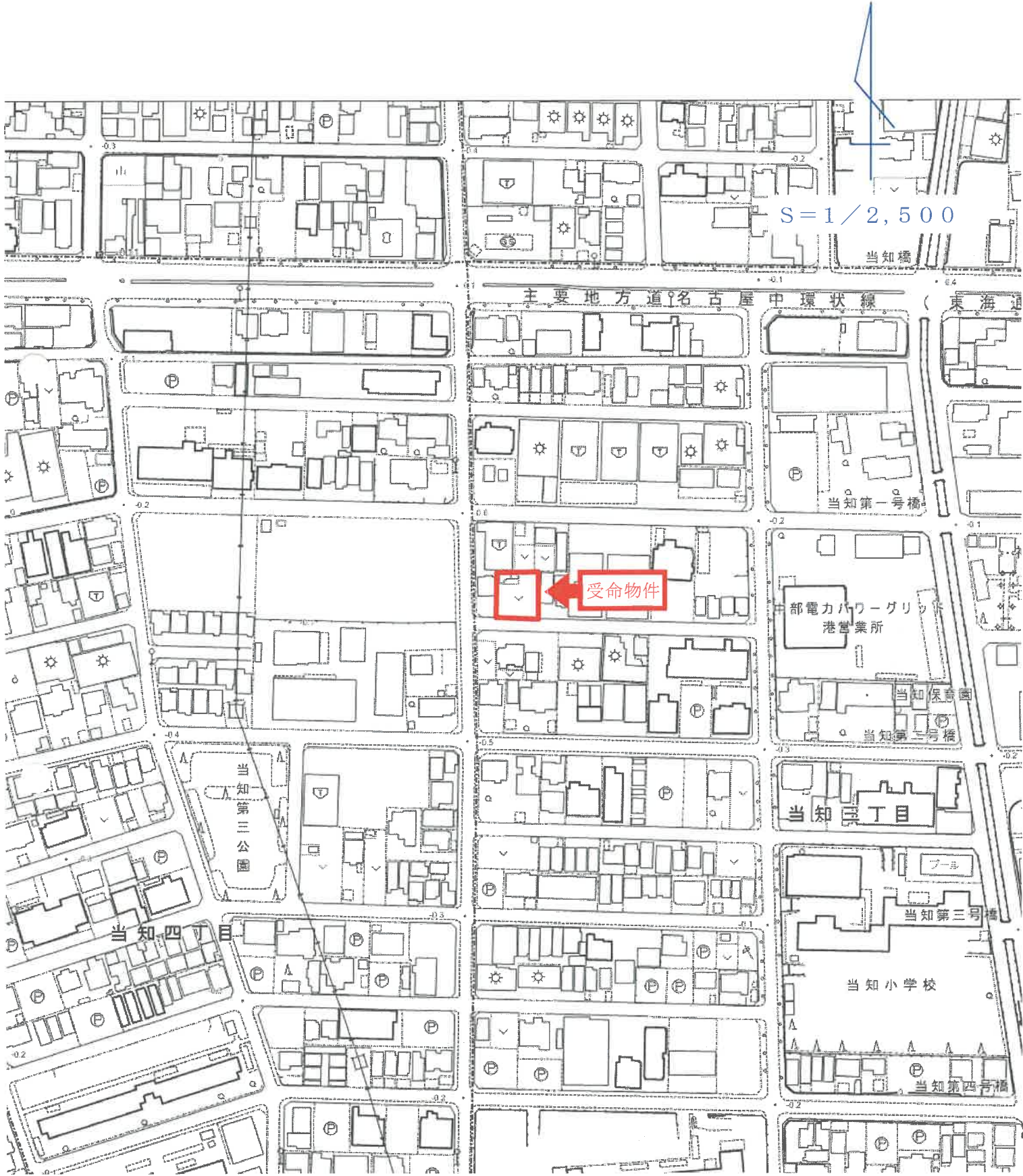
GSI Maps

# 位置図





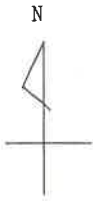
付近案内図



「名古屋市都市計画基本図」

公図写

98336.189



98462.189

-29597.298 (座標値種別：図上測定)

(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	名古屋市港区当知三丁目		地番	3209番			
出力尺	1/500	精度区	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月		備付年月日 (原図)	昭和57年6月21日		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4月4日

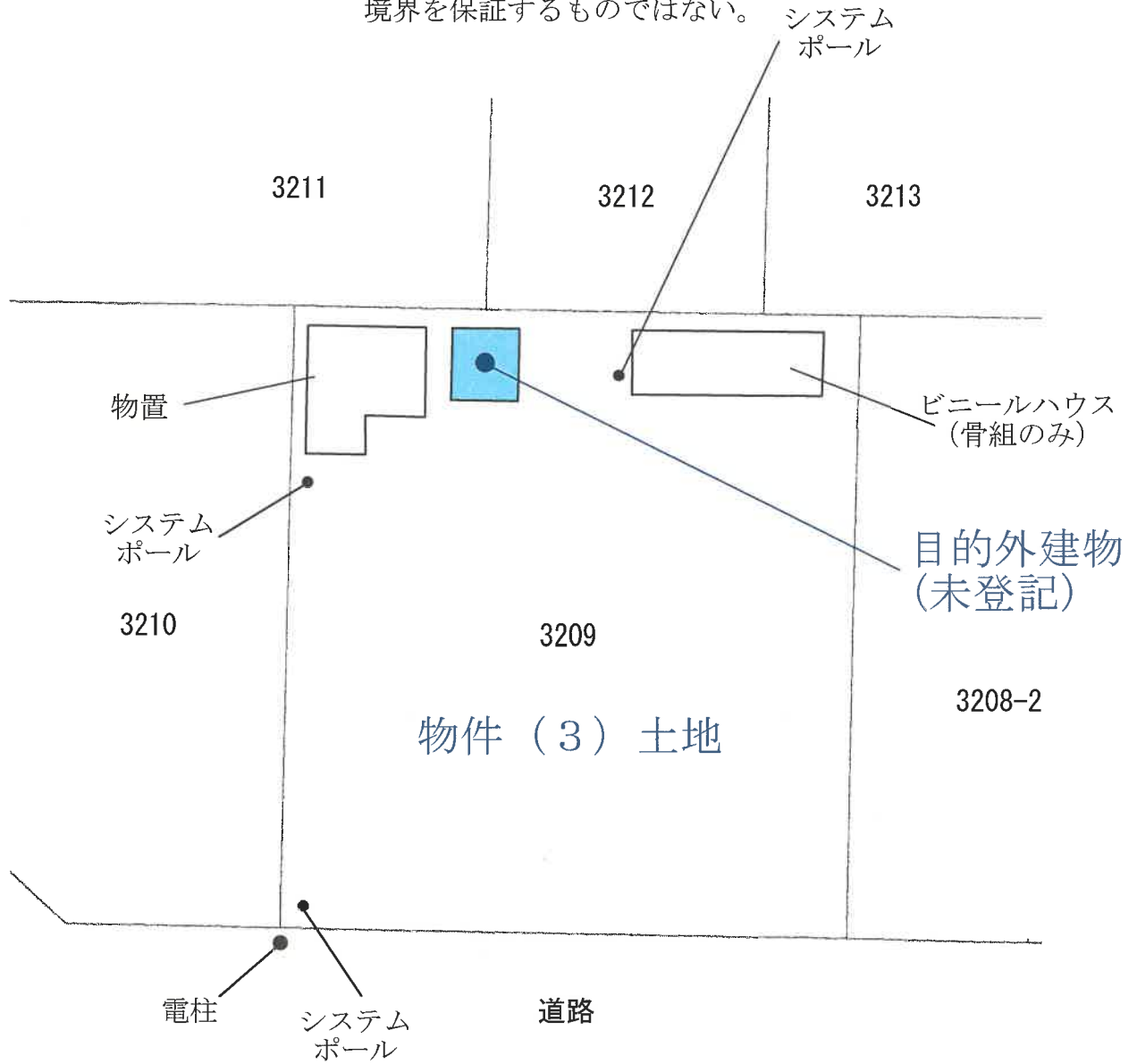
東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M33151

登記官

# 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。

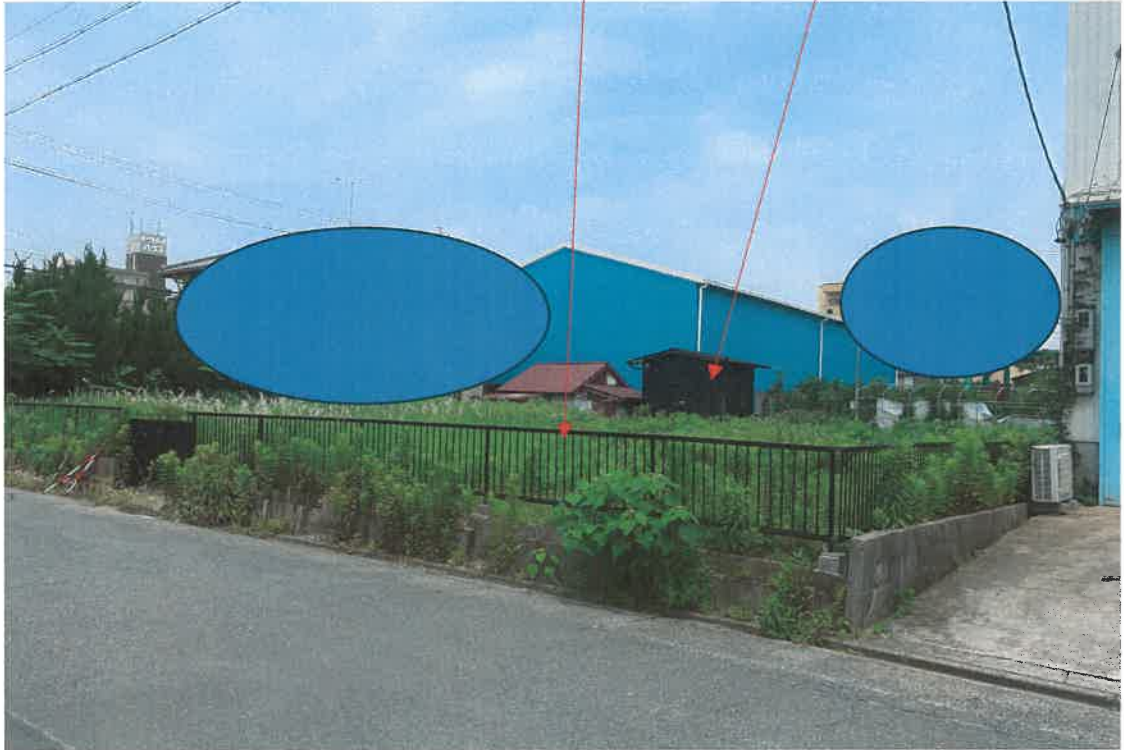




現況写真

受命物件

目的外建物(未登記)



受命物件

