

[注意事項]

本件は、物件番号4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4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

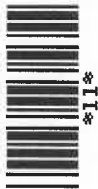
裁判所書記官 小久保 由希江

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 場 所	令和 7年12月17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 8年 1月28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）
4☆	20,920,000 16,736,000		4,184,000	50,746	21,748
</					



物 件 目 録

☆4 所 在 名古屋市港区当知三丁目
地 番 3501番
地 目 畑
地 積 328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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

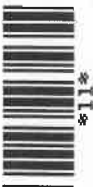
本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

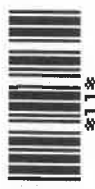
《 注 意 書 》

- 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

4	所	在	名古屋市港区当知三丁目
	地	番	3501番
	地	目	畑
	地	積	328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 4 土地)

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

4 所 在 名古屋市港区当知三丁目

地 番 3 5 0 1 番

地 目 畑

地 積 3 2 8 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)
土 地	物件 4
現 況 地 目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☒ 畑(物件 4)(休耕中) ☐
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 ☒ 土地概況図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有(共有)者ら ☐ 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 ☒ 上記の者らが更地(休耕畑)の状態で所有(共有)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

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

㊦その他

物件4土地は、現在生産緑地に指定されているため農地法3条許可申請が必要となる。ただし、生産緑地指定から30年が経過しているため、買受申出を行うことで一定期間後に行為制限が解除され、農地法第5条第1項第6号の届出により転用可能となる。

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

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)

生産緑地、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
■ A (所有(共有)者)	1 私は岐阜に住んでいるので、地番を見ても物件4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。 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。 3 土地がフェンスで囲まれ、門扉が設置されているのは、他人が土地に侵入するのを防ぐため、土地上に建物が建っていたわけではありません。 4 物件4土地の相共有者Cは弟(長男)で、Dは妹(次女)です。
■ D (所有(共有)者)	1 物件4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。 2 物件4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。 3 物件4土地上に建物が建っていた時期はなく、境界で問題になったこともありません。 (以上、回答書要旨)

(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4土地の状況は、別紙土地概況図及び添付写真のとおりであり、同土地は東側並びに北側がそれぞれ道路に接しているが、コンクリート擁壁や侵入防止用フェンスが設置されており、同道路より約0.3m高く接面している。なお、同土地上に建物及び工作物は存在しないが、システムポール1本が存在する。
- 2 物件4土地の占有状況については、関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。
- 3 物件4土地は、5年程放置されているもので、枇杷の木が数本生育しており、雑草も生い茂っており、一部立ち入るのが困難な状況にある。
- 4 物件4土地の境界については、別紙土地概況図の赤丸付近に境界標が存在しており、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が、同土地の木々の枝葉の一部が隣地に越境している。なお、同土地を現地において概測したところ、同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。
- 5 物件4土地に関する農業委員会からの回答要旨は3枚目に記載のとおりである。なお、生産緑地とは、市街化区域の農地で、良好な生活環境の確保に役立つと認められ、市町村によって指定された土地のことで、農地や緑地として利用することが義務付けられ、建築や土地の形質変更等は原則制限されるものである。しかし、同土地は指定後30年が経過していると思われることから指定解除が認められるものと思料する。詳細については市に確認することが望ましい。
- 6 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 12:10-12:20	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13日(金) 12:05-12:30	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影(評価人同行)

(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。

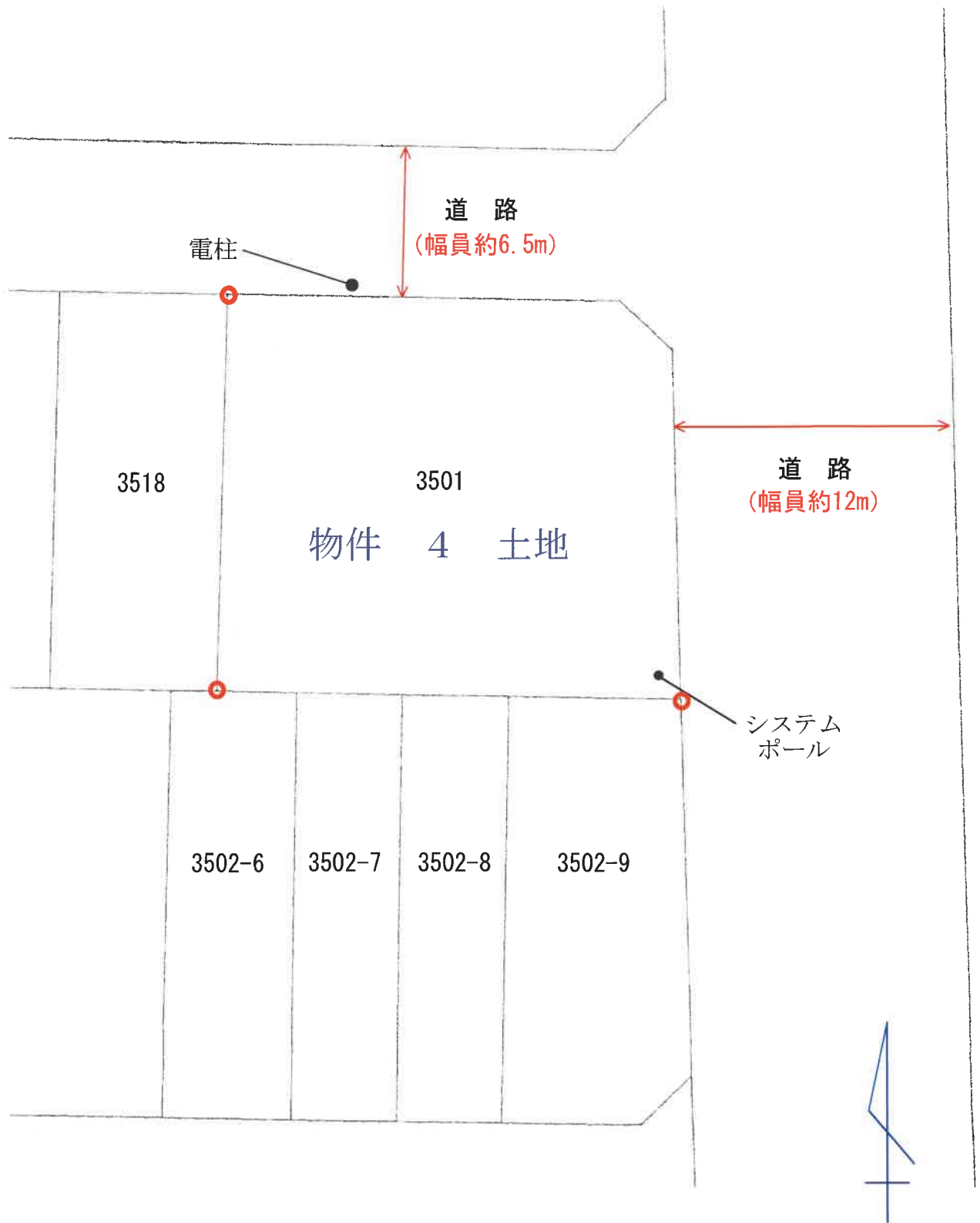
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地概況図

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。



S=約1/250

※ ○は境界標を示す。

(7 枚目)

令和7年(ケ)第94号

写真1

物件4 土地

越境している枝葉



写真2

物件4 建物

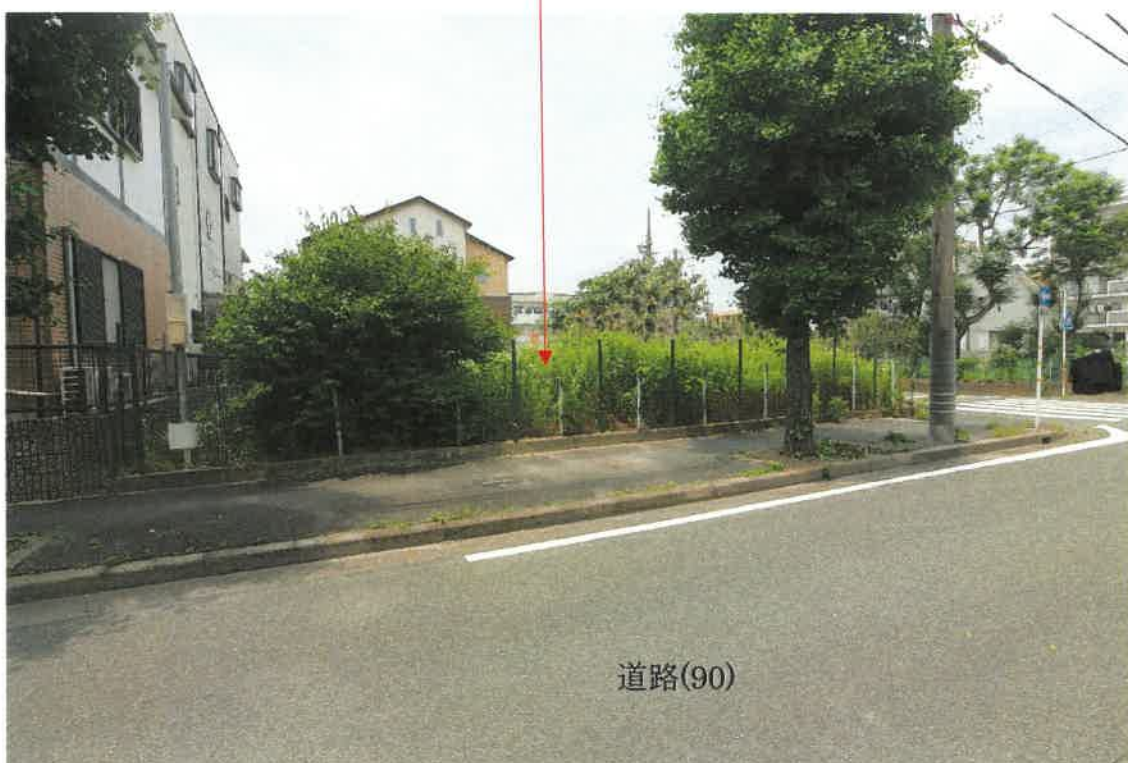


写真3

物件4 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4 (土地)	金 20,920,000 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
4	所 地 地 地 積	名古屋市港区当知三丁目 3501番 畑 328㎡	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4）

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「当知住宅」停留所の北東方 道路距離約350m (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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域、生産緑地地区、臨海部防災区域（第3種）、津波災害警戒区域、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	328㎡ 約17.0m 約19.8m 概ね長方形
接 面 道 路 の 状 況	東側現況幅員約12m舗装市道(当知第60号線)及び北側現況幅員約6.5m舗装市道(当知第13号線)にそれぞれ約0.3m高く接面。 上記道路はいずれも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	
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	○ 隣接不動産の状況は東側道路を介して小学校、西側及び南側に一般住宅、北側道路を介して畑及び一般住宅である。 ○ 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。 ○ 名古屋市公表の浸水実績図によると、平成20年8月末豪雨の浸水区域に該当する。 ○ 名古屋市農業委員会によると、本件土地は生産緑地に指定されているため、農地法第3条許可申請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。但し、指定から30年が経過しているため、買取申出を行うことが出来るとのこと。	

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＝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	
4	103,000	0.86	328	1.00	29,050,000	0.90	0.80	20,920,000

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

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

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{イ 個別格差：方位（東向き） } 1.03 \times \text{角地 } 1.03 \times \text{規模 } 0.95 \times \text{生産緑地 } 0.95 \times \\ \text{要造成（供給処理施設の整備費等含む） } 0.90 = 0.86 \end{array}$$

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：買受適格証明書が必要な農地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

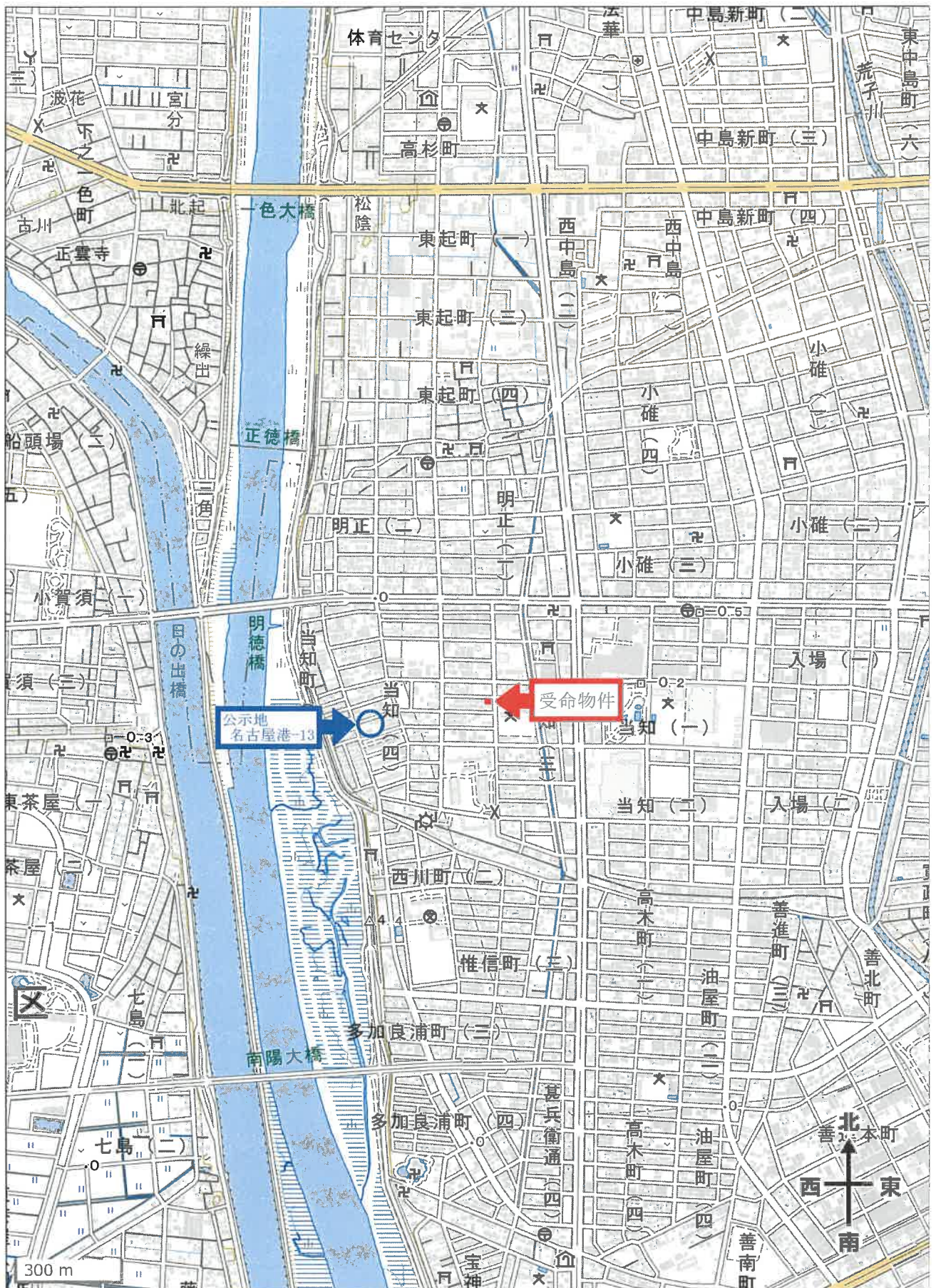
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 現況図(概略)
- 5 現況写真

以 上

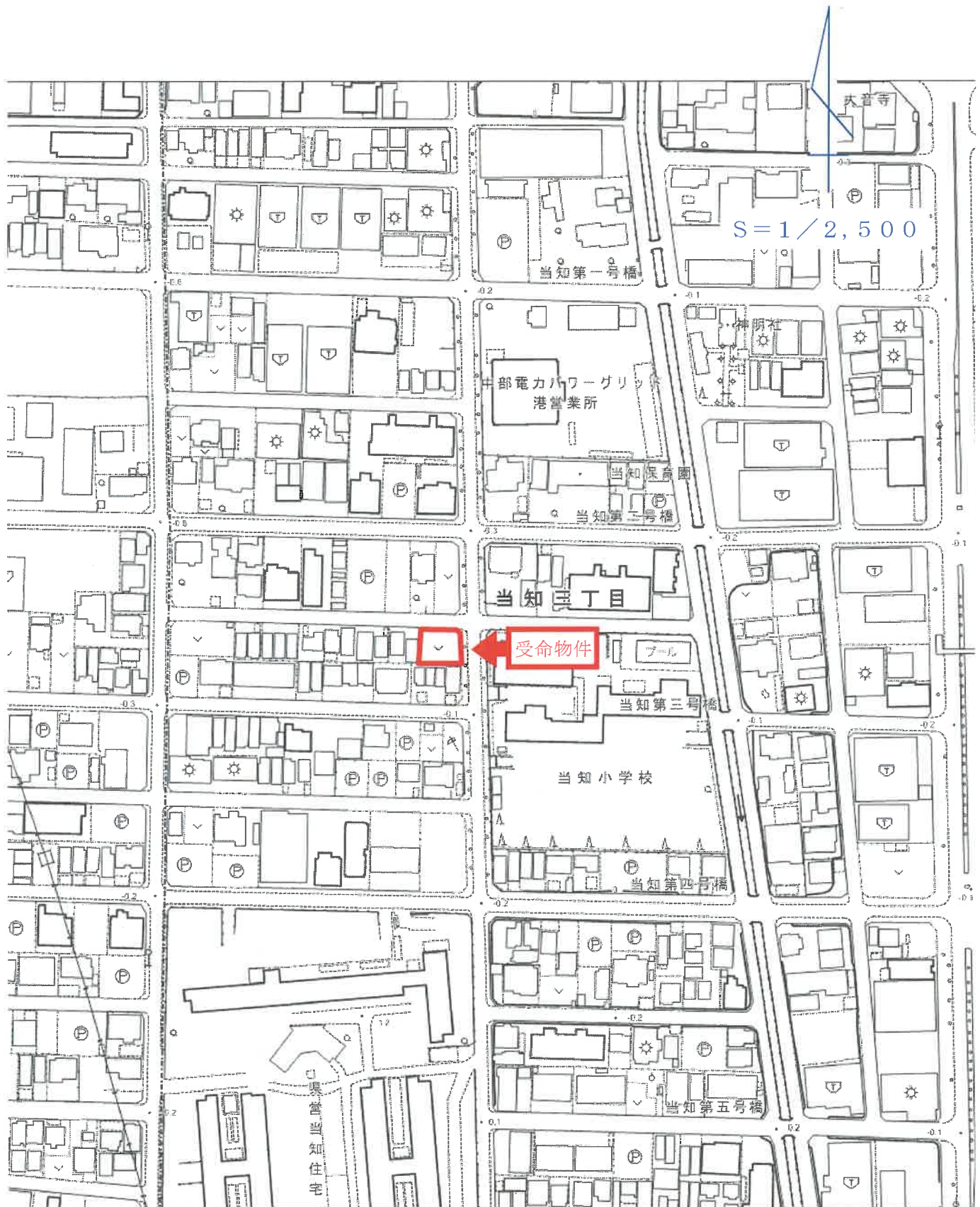
地理院地図

GSI Maps

位置図



付近案内図



公図写

98465.461



-29492.332 (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。

地番区域見出

当知3丁目

請求部	所在	名古屋市港区当知三丁目				地番	3501番			
出力尺	1/500	精度区分		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

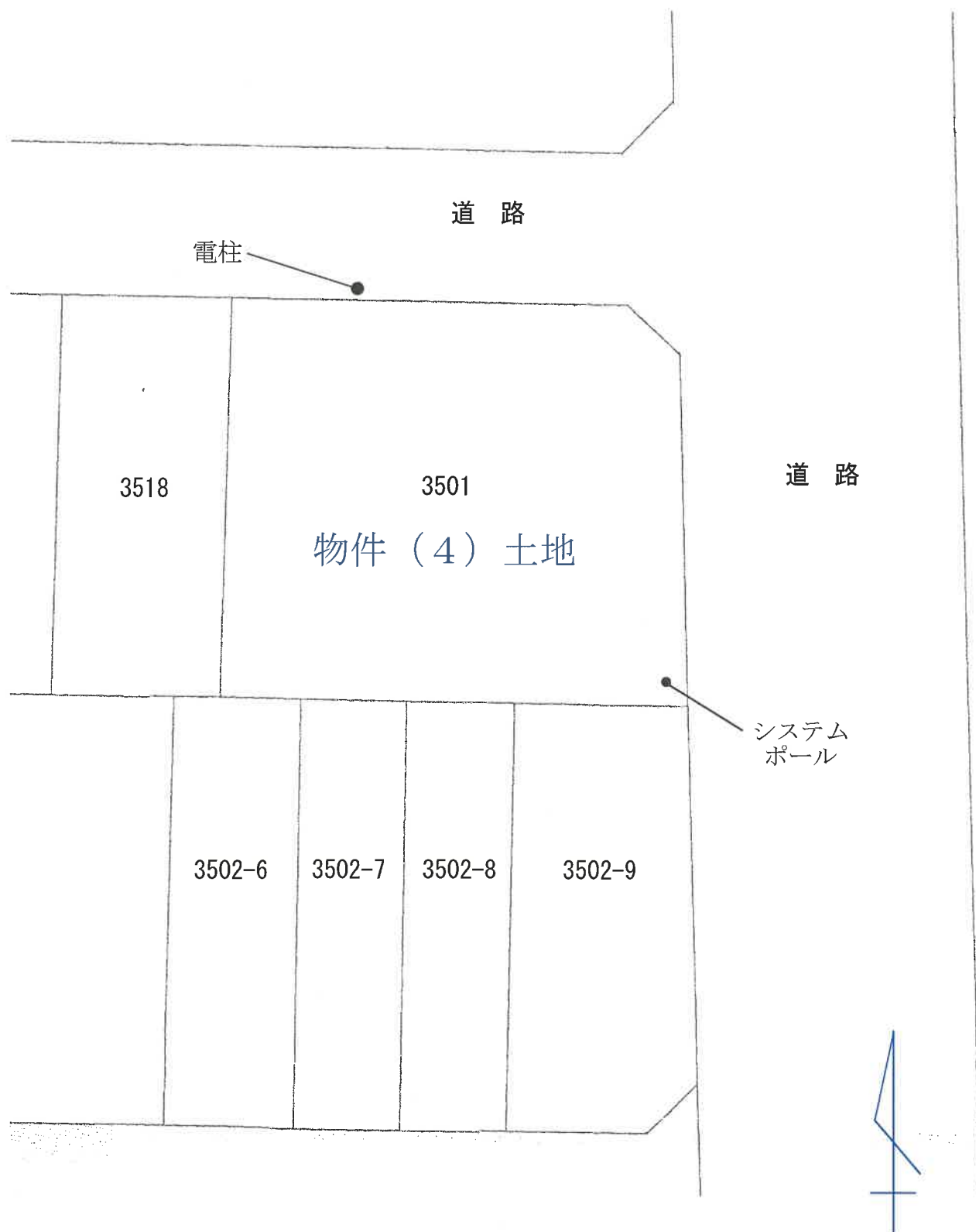
東京法務局豊島出張所

也図整理番号：M33150

登記官

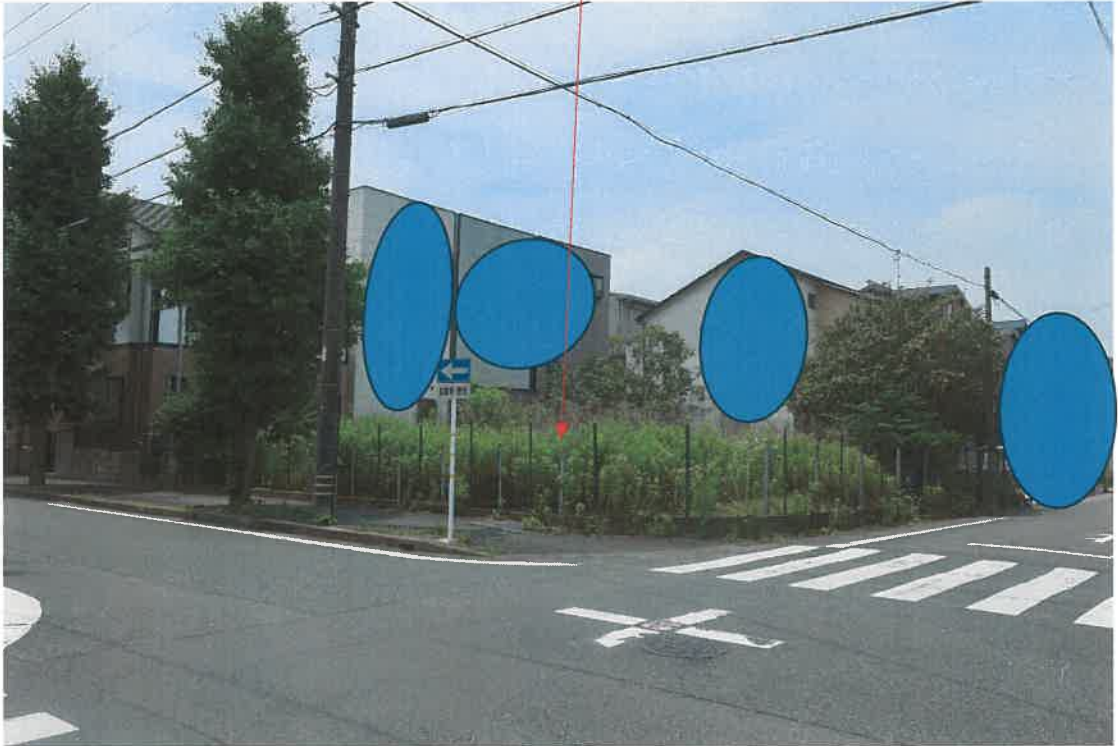
現況図（概略）

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



受命物件

