

令和 7 年（ヌ）第 1 0 3 号

注 意 書

本物件は農地のため、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 8年 2月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

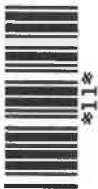
裁判所書記官 小久保 由希江

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 8年 5月 7日から<br>令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで                                                                                          |                                       |
| 開札期日                                                                | 日 時<br>場 所                                                                                                                       | 令和 8年 5月20日 午前 9時30分<br>名古屋地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時<br>場 所                                                                                                                       | 令和 8年 7月 1日 午前10時30分<br>名古屋地方裁判所民事第2部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 8年 5月27日 午前 9時00分から<br>令和 8年 5月27日 午後 4時00分まで                                                                                 |                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8年 2月17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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1☆   | 5,740,000<br>4,592,000 |          | 1,148,000  | 24,274   | 10,403   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      | </                     |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

☆1 所 在 名古屋市中川区本前田町

地 番 133番1

地 目 畑

地 積 133平方メートル

(現況)

地 目 宅地



※  
※  
※

## 物 件 明 細 書

令和 7年12月18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】

Aが占有している。同人は所有権を主張している。同人所有の売却対象外建物（種類：居宅，構造：木造瓦葺2階建，床面積：108.83平方メートル）が本件土地上に存在する。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

なし

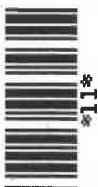
### 《 注 意 書 》

- 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

1 所 在 名古屋市 中川区 本前田町

地 番 133番1

地 目 畑

地 積 133平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和 7 年(又 )第 103 号

令和 7 年 8 月 29 日受理

令和 7 年 **12**月 **2**日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也



物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 名古屋市中川区本前田町 |
|   | 地 | 番 | 133番1       |
|   | 地 | 目 | 畑           |
|   | 地 | 積 | 133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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 )<br><input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/><br><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<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                              |
| 占有者及び占有状況     | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br><input checked="" 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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 建物<br>(目的外建物) | <input type="checkbox"/> ない<br><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"/> 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

( 2 枚目 )

(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 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                             |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                        |  |
| 占有状況                                                            |     | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A(占有者) ■B(債務者の父))の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                                            |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■所有権                                                                                                                                        |  |
| 占有開始時期                                                          |     | 平成24年ころ                                                                                                                                                                                                |  |
| 最初の契約等                                                          | 契約日 | 年 月 日                                                                                                                                                                                                  |  |
|                                                                 | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                        |  |
| 更新の種別                                                           |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                              |  |
| 現在の契約等                                                          | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                        |  |
| 契約等                                                             | 貸主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                         |  |
| 当事者                                                             | 借主  | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                         |  |
| 賃料・支払時期等                                                        |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                           |  |
| 敷金・保証金                                                          |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                |  |
| 特約等                                                             |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| その他                                                             |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 執行官の意見                                                          |     | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 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

(目的外建物用〈单独〉)

| 目的外建物の概況（物件１関係） |                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在             | 名古屋市中川区本前田町１３３番１                                                                                                                                                                  |
| 家 屋 番 号         | <input checked="" type="checkbox"/> ない（未登記） <input type="checkbox"/>                                                                                                              |
| 種 類             | <input checked="" 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 type="checkbox"/> |
| 構 造             | 木造瓦葺２階建て                                                                                                                                                                          |
| 床 面 積（概略）       | 108.83平方メートル                                                                                                                                                                      |
| 所 有 者           | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（Ａ） <input type="checkbox"/> 不明                                                                           |
| 建 築 時 期         | <input checked="" type="checkbox"/> 平成２４年ころ<br><input type="checkbox"/> 不明                                                                                                        |
| 建 築 者           | <input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <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

( 4 枚目 )

## その他の事項

■物件1土地に関し、名古屋市農業委員会に対する照会結果は下記のとおり

記

- 1 照会の土地の現況地目  
宅地
- 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指名  
転用許可(届出)がされていない
- 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)  
転用許可(届出)がされていない
- 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  
なし
- 6 賃借(小作)の有無(台帳登録の有無)。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  
なし
- 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)  
なし

(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 )

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ■ B               | <p>1 私は、債務者の父です。</p> <p>2 物件1土地は、以前は建築会社の資材置場でした。その前が畑だったのかもしれませんが、購入時は更地でしたので宅地だと思っており、地目が畑になっていることは知りませんでした。</p> <p>3 物件1土地を購入したのは私の妻で、長男である債務者には、将来私の家を渡すので、その隣接したこの土地を次男であるAのためと思い購入しました。物件1土地が債務者名義となっているのは、その当時Aは未成年だったからです。</p> <p>4 目的外建物のウッドデッキが私の土地に越境していますが、親子で行き来するために作ったものなので、現時点で問題はありません。</p> |
| ■ A               | <p>1 私は、目的外建物の所有者です。</p> <p>2 目的外建物は平成24年ころ建てましたが、平成20年くらいから物件1土地の固定資産税も私が払っていますので、その頃からずっと物件1土地は私の土地だと思っています。</p> <p>3 物件1土地の地目が畑になっている理由については分かりません。</p> <p>4 隣地との間で境界に関する争いはありません。</p>                                                                                                                    |
| ■ 中川警察署警察官        | <p>1 Bは指定暴力団の組長です。</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

## 執 行 官 の 意 見

### ■占有関係について

- 1 物件1土地には、A名義の目的外建物があり、A及びその家族が住んでいる。
- 2 A及びBの陳述、現況等から2枚目及び3枚目のとおり認定した。
- 3 Aの占有権原については、A及びBの陳述によれば、物件1土地購入当時からAの土地として購入し、同固定資産税もAが支払っており、Aの所有であると理解していた旨述べることから所有権を主張するものと解される。この点について、物件1土地の所有名義は債務者であるから、Aの所有権の主張がこの競売手続において認められることはなく、また、債務者に対して開始された競売手続における買受人に対しても物件1土地の所有権を主張することはできないと判断する。
- 4 債務者に対して書面による照会を行ったが、回答は得られなかった。

### ■物件1土地の現況について

- 1 南側を道路に接し、北側をBの関係者が所有する土地に接する四角形の宅地である（地目は畑）。また、物件1土地上には、A名義の目的外建物が存在する。
- 2 名古屋市農業委員会からの回答書の内容は5枚目のとおりである。
- 3 目的外建物北側のウッドデッキがBの関係者が所有する北側隣地（134番）に越境している。また、物件1土地の東側隣地の樹木が物件1土地に越境している。

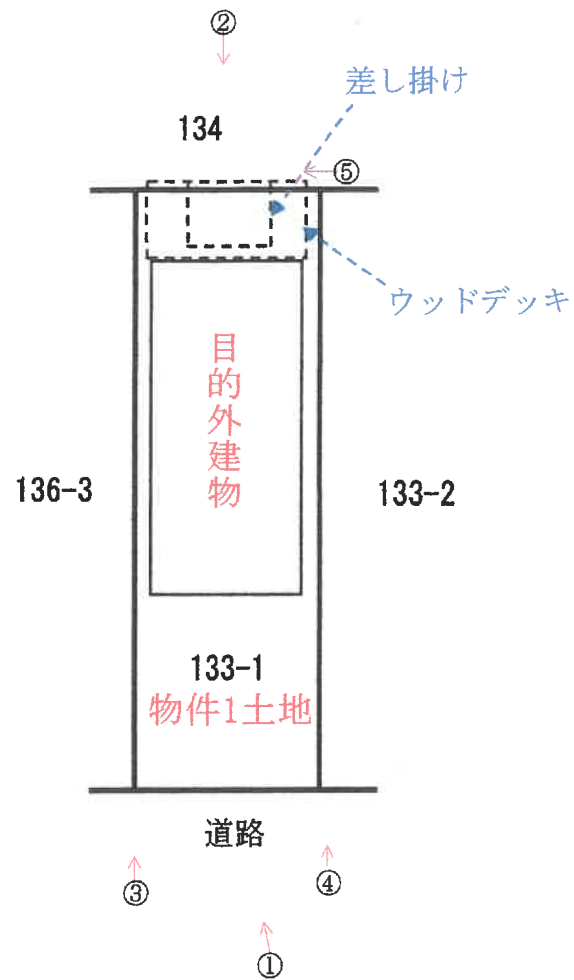
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                                |
| R7年 8月29日 (金)<br>9:00 - 9:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 名古屋法務局      | 土地建物全部事項証明書交付申請                                            |
| R7年 9月1日 (月)<br>9:00 - 9:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 名古屋法務局      | 公図及び地積測量図交付申請                                              |
| R7年 9月1日 (月)<br>14:00 - 14:15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 現地確認、物件1土地(外観)の写真撮影                                        |
| R7年 9月11日 (木)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 郵便          | 債務者に対し、照会書送付<br>名古屋市農業委員会に対し、照会書送付<br>名古屋市本陣市税事務所に対し、照会書送付 |
| R7年 9月22日 (月)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 郵便          | Aに対し、照会書送付                                                 |
| R7年 10月3日 (金)<br>9:00 - 9:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 名古屋法務局      | 物件1土地の隣接地の土地建物全部事項証明書交付申請                                  |
| R7年 11月7日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 郵便          | Aに対し、期日通知書送付<br>中川警察署に対し、援助要請送付                            |
| R7年 11月13日 (木)<br>11:20 - 11:50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 現地確認、物件1土地(立入)の写真撮影、A・B<br>立会・聴取                           |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月13日</p> <p>警察の援助要請を行い、立会人を立ち会わせて行った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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。</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



# 土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

( 9 枚目)



① 物件1土地



② 物件1土地



③ 物件1 土地西側の状況



④ 物件1 土地東側の状況



⑤ 物件1土地の北側の状況

令和7年（ヌ）第103号  
令和7年9月3日受理  
令和7年11月13日現地調査  
令和7年12月4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

小 林 純

## 第1 評価額

| 番 号     | 評 価 額         |
|---------|---------------|
| 物件1（土地） | 金 5,740,000 円 |

- 1 上記価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                             | 名古屋市中川区本前田町<br>1 3 3 番 1<br>畑<br>1 3 3 平方メートル | 特記事項記載のとおり |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                              |                                               |            |
| 1  | <p>物件1土地の現況地目は宅地である。</p> <p>物件1土地は、以下の目的外建物（未登記）の敷地として利用されている。</p> <p>【目的外建物の概要（固定資産税物件証明書に基づく）】</p> <p>所在：名古屋市中川区本前田町 133番地の1</p> <p>家屋番号：未登記</p> <p>種類：居宅</p> <p>構造：木造瓦葺2階建</p> <p>床面積：108.83㎡</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1）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 地下鉄東山線「八田」駅 西方 道路距離約1.6km<br>近鉄名古屋線「伏屋」駅 北東方 道路距離約1.6km<br>名古屋市営バス「本前田町」停留所 北東方 道路距離約150m<br>（附属資料「位置図」参照）                                                                                                                    |                                                                                                                |
| 付近の状況                                    | 一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                               | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>緑化地域、31m高度地区、宅地造成等工事規制区域<br>津波災害警戒区域<br>都市機能誘導区域外、居住誘導区域内（要安全配慮区域） |
| 画地条件                                     | 地積 133㎡<br>間口 約6.4m、奥行 約20.6m<br>形状 長方形                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                |
| 接面道路の状況                                  | 本件土地は、南側で幅員約6.6mの舗装市道に、ほぼ等高に接面している（建築基準法第42条1項1号）。                                                                                                                                                                            |                                                                                                                |
| 土地の利用状況等                                 | 本件土地は、目的外建物（未登記）の敷地として利用されている。本件土地の東側及び西側は住宅、南側は市道、北側は駐車場及び小広場等である。                                                                                                                                                           |                                                                                                                |
| 供給処理施設<br>（敷地内引込の有無を基準としている）             | 上水道 あり<br>ガス配管 あり<br>下水道 あり                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                |
| 土壌汚染の可能性の調査                              | 土壌汚染の可能性について、過去の住宅地図を昭和34年まで遡って調査した結果、昭和34年、昭和54年及び平成15年頃は農地または未利用地等であった模様である。その後、平成24年頃に目的外建物の新築に至っているものと推定される。<br>土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。<br>汚染の原因となる有害物質を含むかは不明である。                                           |                                                                                                                |
| 特記事項                                     | <p>本件土地には、第3目的物件の特記事項記載の目的外建物（未登記）が建っている（土地建物配置図参照）。なお、同目的外建物の所有及び土地利用権等に関する詳細は現況調査報告書記載のとおりである。</p> <p>本件土地の北側において、ウッドデッキ及び差し掛けが北側隣地（134番）に越境するかたちで設置されており、本件土地と同北側隣地が行き来できる状態となっている。なお、同北側隣地の所有者については、現況調査報告書記載のとおりである。</p> |                                                                                                                |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特 記 事 項</p> | <p>本件土地の近隣及び隣接地には、反社会的勢力関連の施設が存する。</p> <p>本件土地の形状は概ね公図のとおりと思料されるが、正確な地積の確定には測量等が必要となる可能性がある。</p> <p>本件土地の東側隣地（133番2）の樹木の枝葉が、本件土地に越境している模様である。</p> <p>名古屋市浸水実績図によると、平成12年の東海豪雨、平成20年8月末豪雨及び平成25年の集中豪雨による浸水区域に該当している模様であり、詳細については確認を要する。</p> <p>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。</p> <p>名古屋市農業委員会への照会結果は、次のとおりである（詳細については現況調査報告書参照）。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況地目は宅地である。</li> <li>・農地法3条許可申請または同5条届出が必要である。</li> <li>・転用許可（届出）がされていない。</li> <li>・原状回復命令が発せられる見込みはない。</li> <li>・競売入札に当たっては買受適格証明書が必要である。</li> </ul> |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地の基礎となる価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 基礎となる価格<br>(円) |
|----|-----------------|----------|------------|----------|----------------|
|    | ア               | イ        | ウ          | エ        | ア×イ×ウ×エ        |
| 1  | 128,000         | 1.04     | 133        | 0.90     | 15,930,000     |

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 名古屋中川-32

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 133,000\text{円/㎡} & \times & 101.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = & 128,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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(北向) 1.00

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位(南向)  $1.09 \times \text{間口奥行の関係 } 0.95 = 1.04$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格から、目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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。

### (1) 土地利用権等価格

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|---------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 15,930,000          | 0.10          | 場所的利益 | 1,590,000              |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる<br>価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権<br>等価格の控<br>除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>(円)<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>{(ア±イ)-ウ}<br>×エ×オ |
|----|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------|
| 1  | 15,930,000              | -1,590,000                          |                            | 0.50               | 0.80                | 5,740,000                       |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件土地は、①農地法との関連において転用許可（届出）がされていないこと及び買受適格証明書が必要なこと、②目的外建物（未登記）が存すること、また③近隣及び隣接地には反社会的勢力関連の施設が存すること等を考慮して50%を減価した。

オ 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

### 公示価格（名古屋中川-32）

所 在：名古屋市中川区川前町4 1 番 1  
価 格：133,000円／ $\text{m}^2$   
位 置：地下鉄東山線「八田」駅の西方道路距離約1.6 k m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：118 $\text{m}^2$   
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北側幅員8.0m市道に接面  
用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）  
準防火地域  
地 域 の 概 要：一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上



# 位置図

S=1/15000





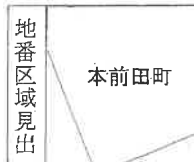
# 付近案内図

S=1/2000





(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   | 名古屋市中川区本前田町 |  |                   |                 | 地 番 | 133番1    |         |     |           |
| 出 力 縮 小 尺 寸 | 1/500 | 精 度 区 分     |  | 座 標 系 又 号 番 号 記 号 |                 | 分 類 | 地図に準ずる図面 |         | 種 類 | 土地区画整理所在図 |
| 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7月17日

東京法務局

地図整理番号: M90459

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和59年5月11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。  
(名古屋法務局熱田出張所管轄)  
令和7年9月1日 名古屋法務局

登記官

公 用

請求番号：35-6

2117151

新 133 後新

地 番 133-2

地 積 測 量 図

土地の所在 名古屋市中川区本前田町

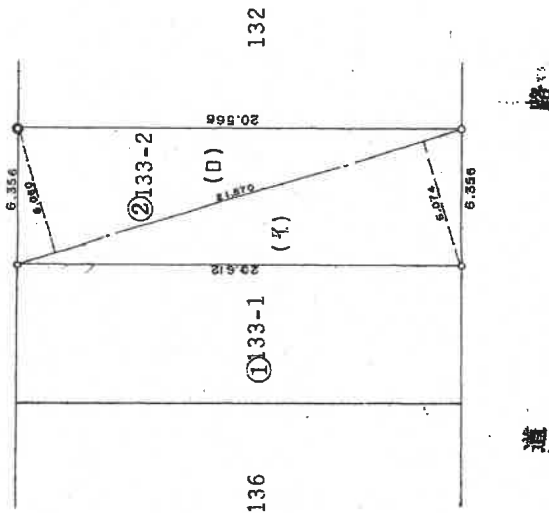
### 面積計算式

$$\begin{aligned} \textcircled{2}133-2 \\ (1) \quad & 21.570 \times 6.074 = 131.016180 \\ (2) \quad & 21.570 \times 6.060 = 130.714200 \\ \hline \text{コウサイ} \quad & 261.730380 \\ \text{1/2} \quad & 130.8651900 \end{aligned}$$

$$\textcircled{1}133-1 \quad 264 - (2) = 133.1348100 \text{m}^2$$



134



道

路

| 筆界 | 境界線の種類  |
|----|---------|
| ◎  | コンクリート  |
| ○  | ガラスブロック |

59.5.11

作製者

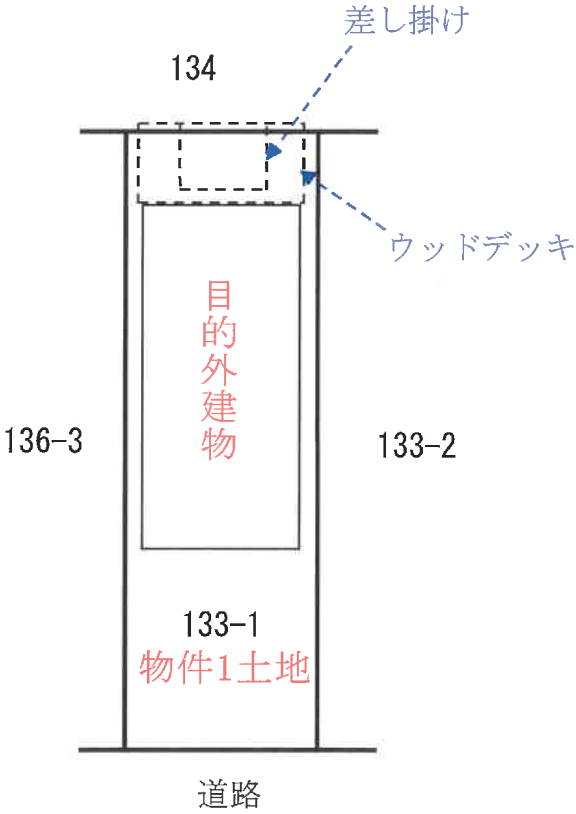
申請人

昭和59年5月9日作製

縮尺 1/250



土地建物配置図（概略）



目的外建物

①



物件1土地

目的外建物

②



物件1土地