

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 佐 野 聡 美

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 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月25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 4月15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 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8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 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 目 録

- 1 所 在 津島市百町字佐多遊
地 番 67番
地 目 宅地
地 積 1153.53平方メートル
- 2 所 在 津島市百町字佐多遊 67番地
家屋 番号 67番
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 420.40平方メートル
(現況)
種 類 作業所



物 件 明 細 書

令和 7年12月23日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

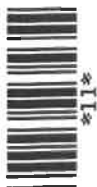
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

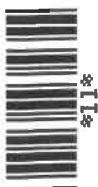
《 注 意 書 》

- 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

- 1 所 在 津島市百町字佐多遊
地 番 67番
地 目 宅地
地 積 1153.53平方メートル
- 2 所 在 津島市百町字佐多遊 67番地
家屋 番号 67番
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 420.40平方メートル
(現況)
種 類 作業所



令和 7 年(ケ)第 219 号

令和 7 年 8 月 22 日受理

令和 7 年 10 月 30 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 | 津島市百町字佐多遊 |
| | 地 番 | 67番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1153.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津島市百町字佐多遊 67番地 |
| | 家屋 番号 | 67番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 420.40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 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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（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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	本件土地の北東側に簡易事務所小屋(動産)及び南側にコンテナが存在する。		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：作業所 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 債務者兼所有者代表者	1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者である株式会社S・S・F・T AUTOの代表者です。 2 物件2建物内は、株式会社S・S・F・T AUTOが自動車等の修理工場等として使用しており、電気は通っていますが、トイレ及び水道はありません。また、同建物内に中2階の事務所を設置してあります。 3 物件2建物は、天井及び側面のスレートさらにガラスが割れている箇所が複数あるので、雨漏りが多少あります。 4 大雨や台風等による水害はありません。 5 物件1土地と隣地の境界について争いはありません。 6 本件債務は株式会社S・S・F・T AUTOの前代表者（私の父）のときのもので、私は事情を知りませんでしたので、引き続き分割弁済して使用できるよう債権者と協議しています。

(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2建物及びその敷地である物件1土地の占有関係について、債務者兼所有者代表者の陳述、現況使用状況等から債務者兼所有者が占有していると認められた。なお、全部事項証明書上は種類が「倉庫」とあるが、自動車等の修理工場として使用されていることから現況は「作業所」である。
- 2 物件2建物は、昭和48年新築の軽量鉄骨造スレートぶき平家建であり、経年相応の汚損及び天井、壁面のスレートの破損が散見され、また、ガラスも複数個所が割れているため、雨漏りや雨等の吹込みがあると思われる。
- 3 物件2建物は、自動車等の修理工場として稼働していることから、同建物の南側（奥側）には、廃車や多くの自動車パーツが資材として置かれている。また、同様に物件1土地の南側にも廃車等が大量に置かれ、同西側の物件2建物の脇には、大量の産業廃棄物が置かれている。
- 4 物件1土地の北東及び南東の境界杭が確認できたが、北西の境界は確認できず、南西には境界と思われる付近に鉄柱が存在した。なお、物件1土地の西側には水路があり、その東側とすることで、物件1土地の西側近隣と争いはないと思われる。ただし、物件1土地の東側は、東側隣地に樹木が越境している。また、物件1土地の北側は、北東の境界杭を越えて北側道路にコンクリートでスロープが敷設されている。
- 5 物件2建物の北東に隣接して設置されている簡易事務所小屋については、債務者兼所有者代表者は、債務者兼所有者の所有ではない旨述べるが、現状は債務者兼所有者の休憩室として使用している。なお、物件1土地上に存する簡易事務所小屋及びコンテナについては、いずれも基礎がなく地上に置かれた状態だったことから、動産と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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21日 (木) 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 8月28日 (木) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面等交付申請
R7年 9月2日 (火) 15:30 — 16:00	物件所在地	現地確認、物件1土地及び物件2建物の写真撮影 (外観)、債務者兼所有者代表者より聴取・照会書 交付
R7年 9月17日 (水)	郵便	債務者兼所有者に対し調査期日通知送付
R7年 9月29日 (月) 12:45 — 13:30	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(室内)、評価人 同行、債務者兼所有者代表者立会・聴取
R7年 10月28日 (火)	名古屋法務局	債務者兼所有者現在事項全部証明書交付申請

(特記事項)

☒ 令和 7年 9月29日

目的物件は全戸不在の可能性があったので、立会人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

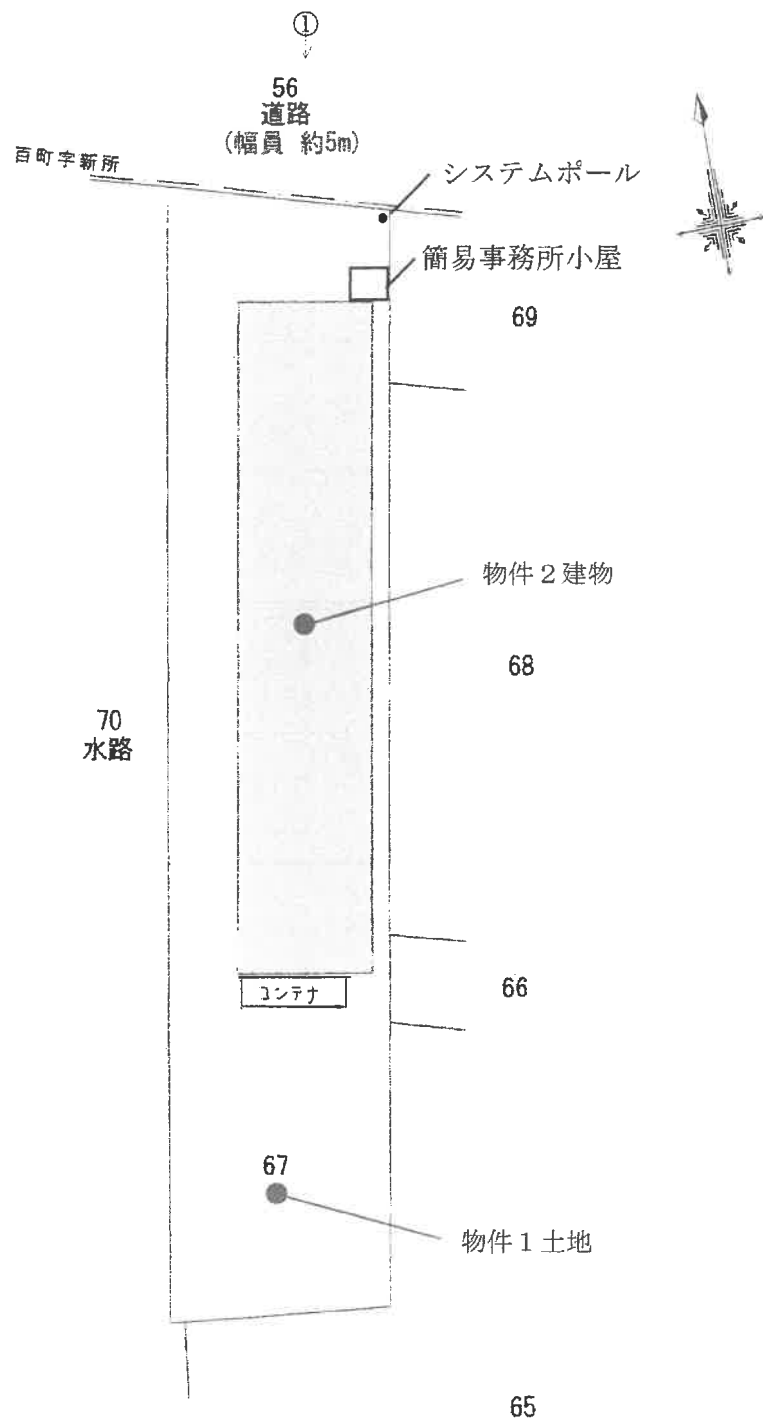
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

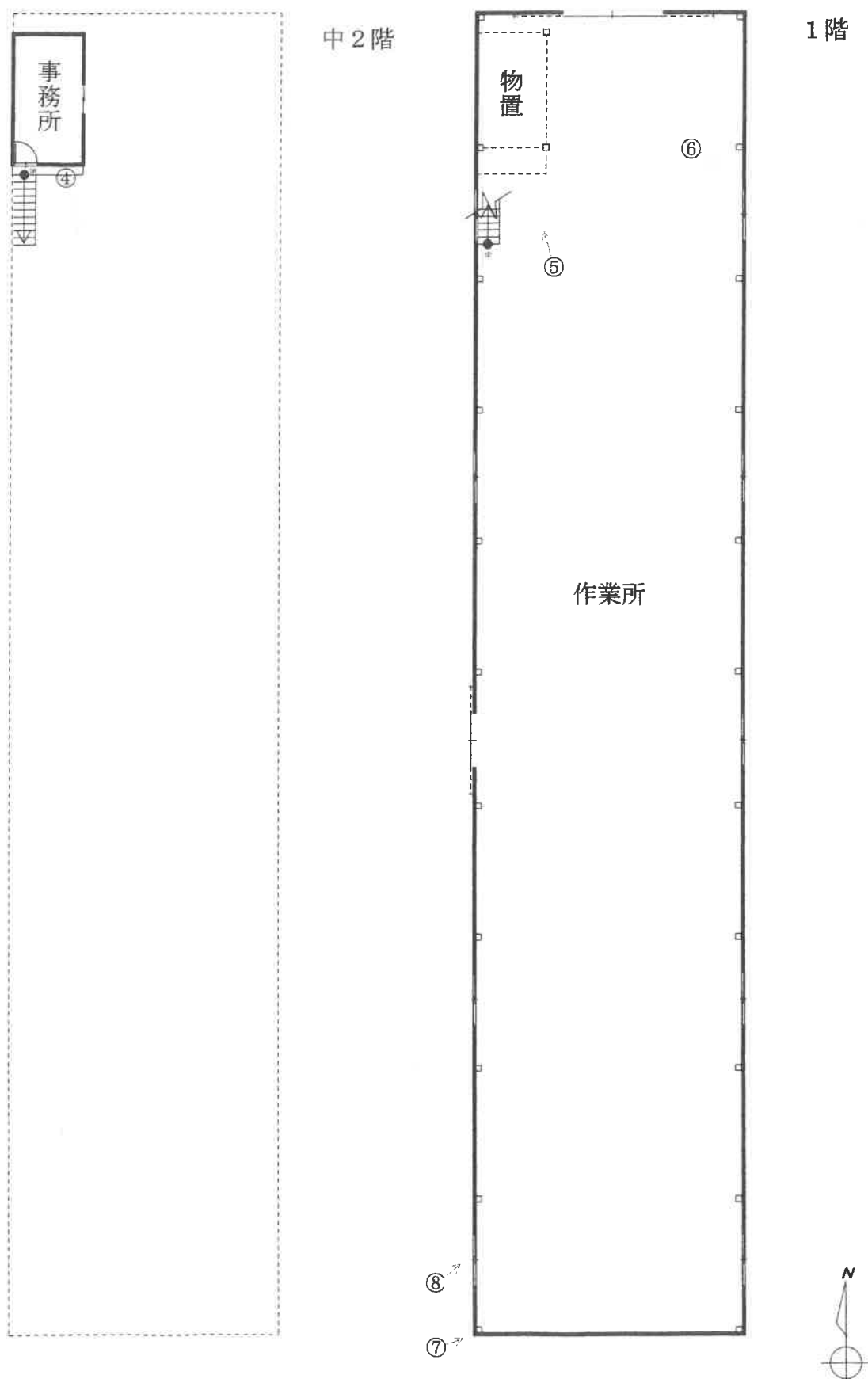
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件1土地を含む物件2建物の外観



② 物件1土地を含む物件2建物の外観



③ 物件1土地を含む物件2建物の外観



④ 物件2建物内全体の状況



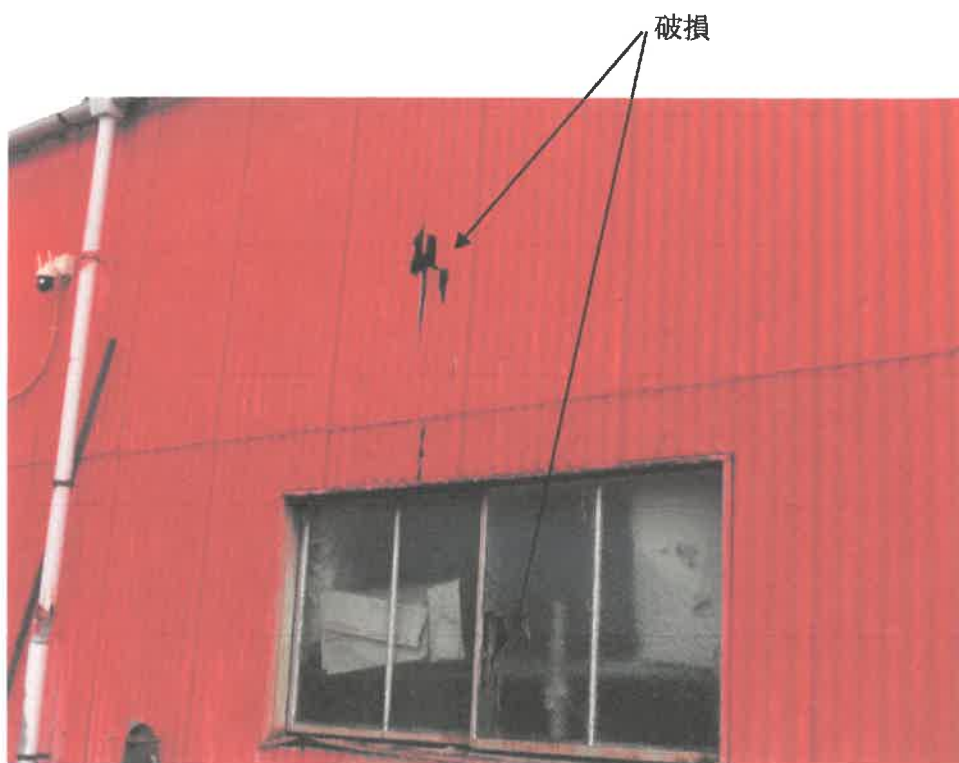
⑤ 物置及び事務所の外観



⑥ 物件 2 建物ガラスの破損の状況



⑦ 物件2建物のスレート破損の状況



⑧ 物件2建物のガラス及びスレート破損の状況

令和7年（ケ）第219号
令和7年8月27日受理
令和7年9月29日現地調査
令和7年10月28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

一括価格			
金		12,320,000	円
内訳価格			
物件1(土地)	金	5,950,000	円
物件2(建物)	金	6,370,000	円

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 等 地 番 地 目 地 積	津島市百町字佐多遊 67番 宅地 1,153.53㎡	同左
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	津島市百町字佐多遊 67番地 67番 倉庫 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 420.40㎡	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	建物の現況の種類は公簿上の記載と異なる。 種 類 作業所		

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	名鉄津島線「青塚」駅の南方 道路距離約4.1km 名鉄バス、津島市巡回ふれあいバス 「百町」停留所の北方 道路距離約600m （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅や作業所等が見られる地域	
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 規 制	市街化調整区域 — 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域、津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 間 口 形 状	1,153.53㎡ 約15.5m、奥 行 約75m 概ね長方形
接 面 道 路 の 状 況	北側現況幅員約5m舗装市道（百町40号線）に概ね等高に接面。左記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の敷地として利用されている。	
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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし なし
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	昭和41年、52年、61年頃の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は農地等で、昭和48年頃に本件建物の敷地となり現在に至ると推定されるが確定できない。海部県民事務所環境保全課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。但し、油類、硬化剤、塗料等が使用されており、汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、土壌汚染の可能性については否定できない。	
特 記 事 項	○ 隣接不動産の状況は、東側及び南側に農地、西側水路を介して一般住宅、農地等、北側道路を介して農地等である。なお、南東方約40m先は墓地がある。 ○ 津島市備付けのハザードマップによると、本件土地周辺は、洪水及び高潮において浸水想定区域に該当する。 ○ 本件土地は、東側及び南側隣地に比べ約1m高い。 ○ 標高が平均海面よりも低く、海拔ゼロメートル地帯に存する。 ○ 調査時事業所は営業中で、敷地内にはコンテナ、タイヤ、車体の一部、部品等産業廃棄物が残置されている。なお、これらの敷地はコンクリート舗装されている。 ○ 本件土地は、閉鎖謄本の調査から市街化調整区域内の線引前からの宅地と思われるが、既存宅地確認は確認できなかった。従前地の一部（地番3番）で既存権利者の開発行為として、倉庫の建築許可を受けている（45令海建第11-27号、昭和46年3月1日）。市街化調整区域では個別に規制内容が異なり、建物の用途や規模等によっては建築できない場合がある。原則、都市計画法の許可が必要であり、具体的な建築計画を提示して事前に津島市役所都市計画課等に相談・確認することが必要である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 昭和48年月日不詳新築 経 過 年 数 約53年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 スレートぶき 外 壁 亜鉛メッキ鋼板外 内 壁 表し外 天 井 表し外 床 土間コンクリート外 設 備 水道 そ の 他 ー
床 面 積（現 況）	登記事項証明書記載面積と同じく、420.40㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 作業所 間 取 り （附属資料No.6 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○ 窓ガラスの割れ、外壁に穴が開いている等使用や経年による損傷等が見られる。目についた劣化等は以下のとおりである。 ・ 自動車の修理、塗装及び整備、解体する法人の作業所として使用されており、タイヤ、車体の一部、部品等産業廃棄物が残置されている。 ・ 占有者によると、天井から軽度の雨漏りがあるとの事。 ○ 間取りの特徴は以下のとおりである。 ・ クレーン等は見当たらず、間仕切りもほとんどない。 ・ 便所等の設備はない。 ・ 西側水路への雨水排水路が設置されている。 ・ 中2階の事務所が設置されている。 ○ 鉄骨に吹付アスベストの被覆は目視では見られなかったが、建築年次からアスベスト含有建材の使用を否定できない。厳密に判定するには、別途専門機関による詳細調査等が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	37,200	0.55	1153.53	0.90	21,240,000

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 津島-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 52,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 134 & = & 37,200 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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(南) 1.05

◇地域格差：街路条件1.12×交通接近条件1.00×環境条件1.20×行政条件1.00=1.34

イ 個別格差：規模大 0.80 × 奥行長大 0.85 × 奥行価格補正 0.85
× 土壤汚染等の可能性 0.95 = 0.55

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を10%と評価した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	90,000	420.40	0.02	760,000

ウ 現価率：建物は経済的耐用年数が満了しているため、現状等を考慮し現価率を2%と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	21,240,000	0.50	法定地上権	10,620,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格の判定

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	占有減 価修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	21,240,000	－ 10,620,000		0.80	0.70	5,950,000
2	760,000	＋ 10,620,000		0.80	0.70	6,370,000
一括価格（合計）						12,320,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：コンテナ、タイヤ、車体の一部、部品等産業廃棄物が残置される可能性があること、建物にアスベスト含有建材等が使用されている可能性があること等を考慮した。

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

地価公示価格(津島-1)

所 在：津島市牛田町字江南21番
価 格：52,300円／m²
位 置：名鉄津島線「青塚」駅の南方 道路距離約4.0km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：248m²
供給処理施設：ガス、水道
接 面 街 路：南 6.0m 市道
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：中規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

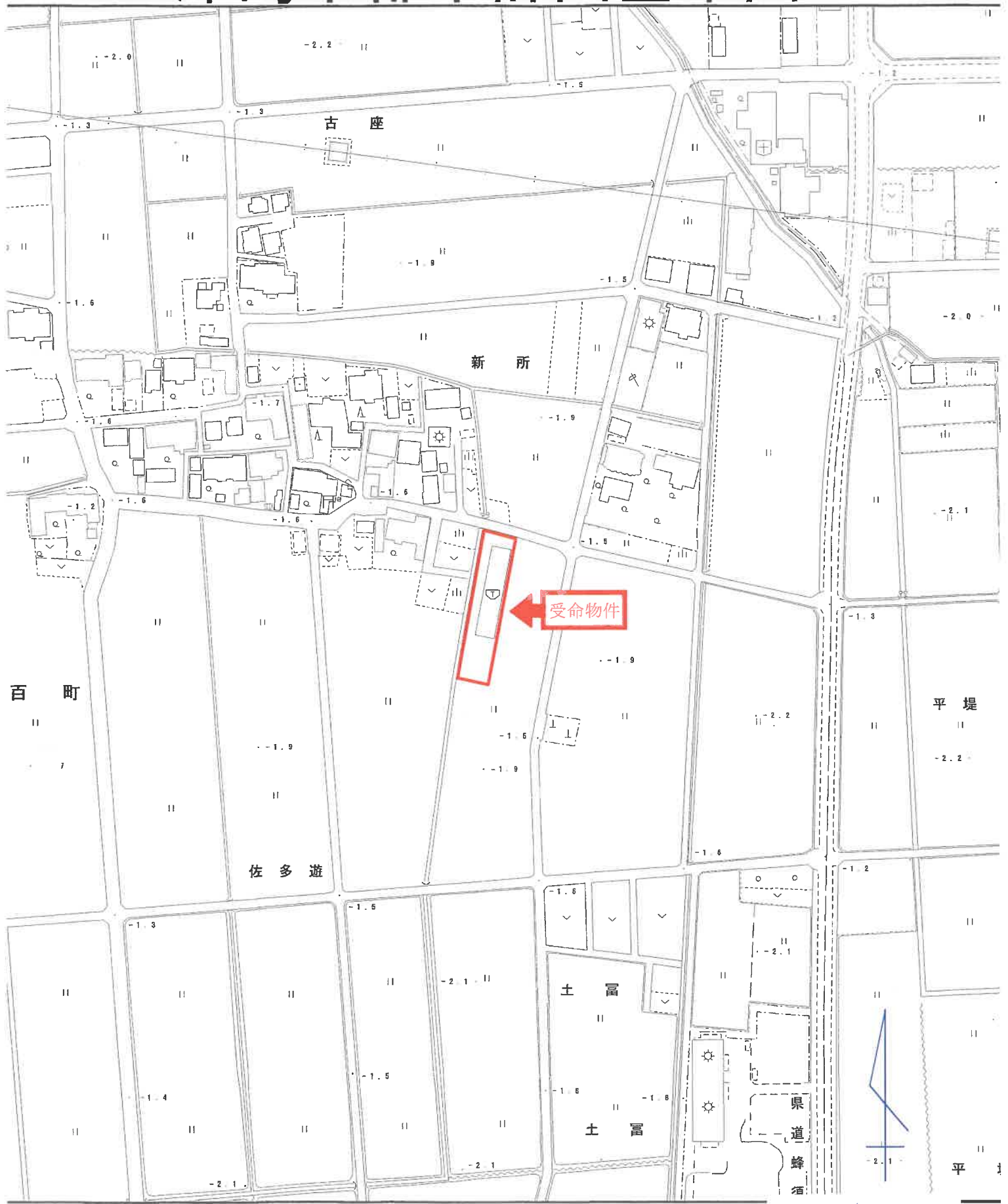
地理院地図 GSI Maps

位置図



津島市都市計画基本図

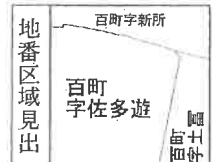
付近案内図



S=1/2,500

0 250m

公図写



請 求 部 分	所 在 津島市百町字佐多遊				地 番 67番			
出 力 縮 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	平成4年10月21日				備 付 年 月 日 (原図)	平成5年1月12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7年7月16日

名古屋法務局

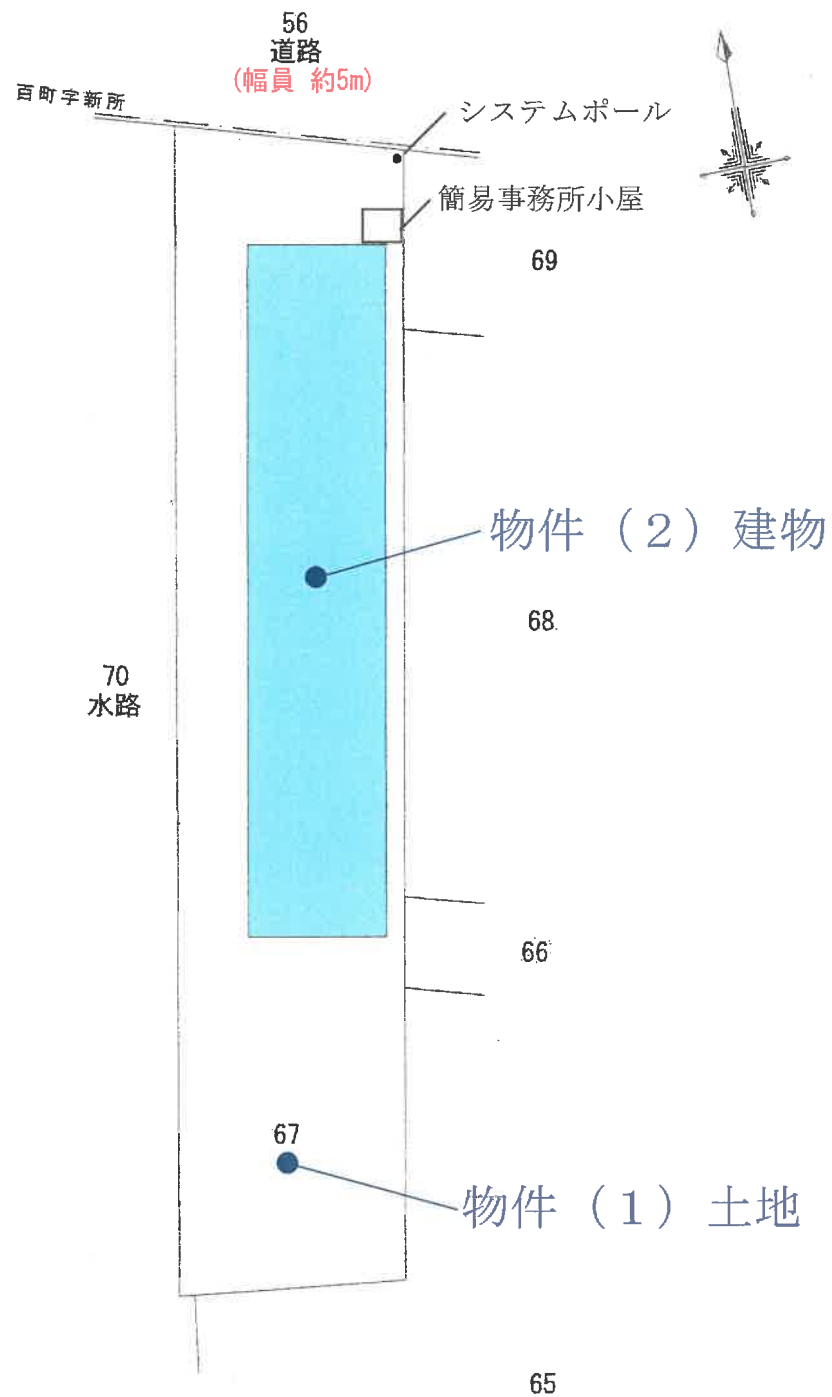
請求番号：8-1

(1/1)

※A4判に縮小

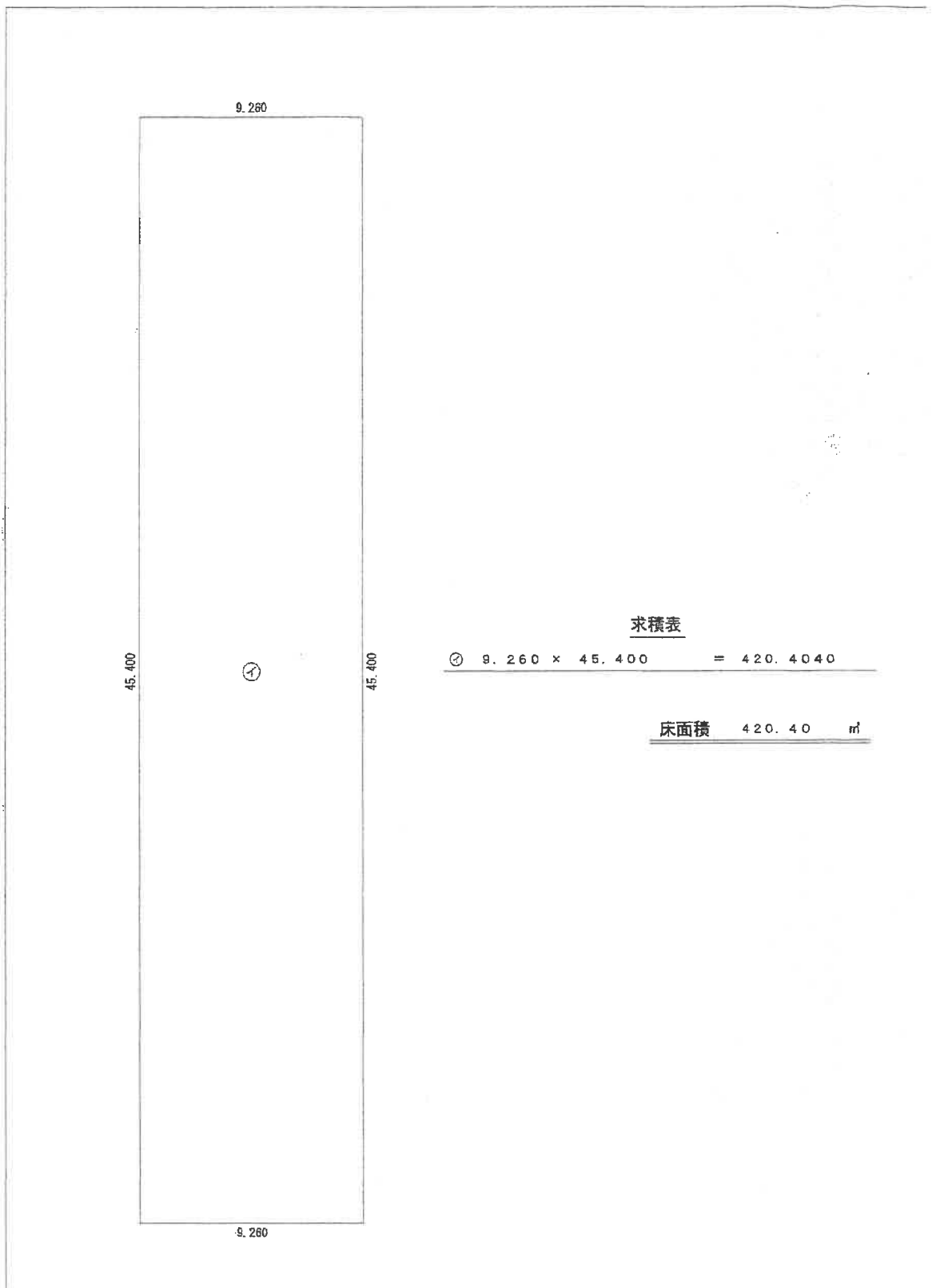
土地建物配置図 (概略)

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。



S=約1／500

各階平面図写



作成者

(令和1年12月29日作成)

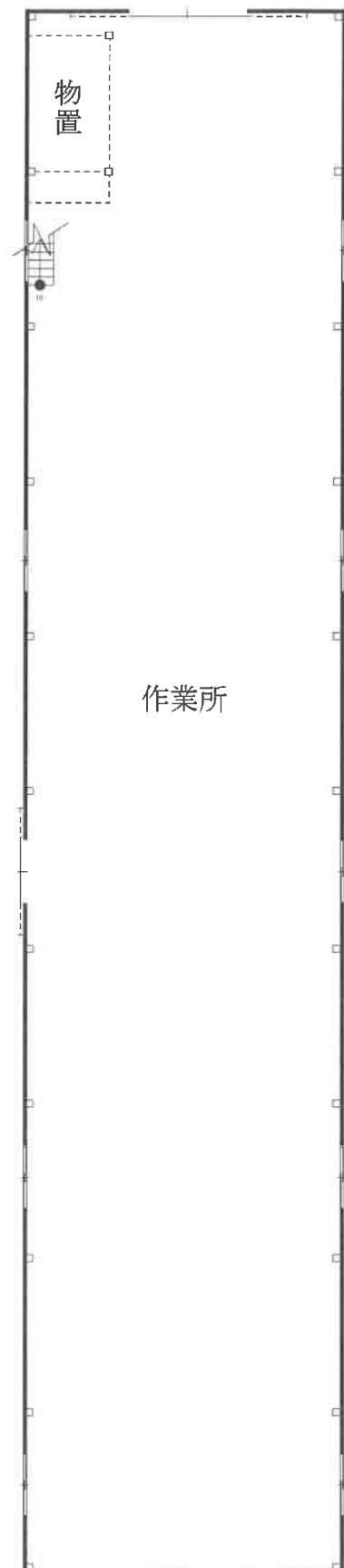
縮尺

1/250

建物間取図 (概略)



中2階



1階

作業所



S=約1/200

現況写真

受命物件



受命物件

