

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19日 午前 9時50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 8月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5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 6月30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 | 弥富市鯛浦町上六 |
| | 地 | 番 | 61番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 42平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 弥富市鯛浦町上六 |
| | 地 | 番 | 62番5 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 弥富市鯛浦町上六 |
| | 地 | 番 | 62番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 38平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 弥富市鯛浦町西前新田 |
| | 地 | 番 | 27番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 弥富市鯛浦町西前新田 |
| | 地 | 番 | 29番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 29平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 8 | 所 | 在 | 弥富市鮎浦町西前新田 |
| | 地 | 番 | 29番6 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 14平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 弥富市鮎浦町西前新田 |
| | 地 | 番 | 29番8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 93平方メートル |



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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 弥富市鯛浦町上六
61番2
公衆用道路
42平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 弥富市鯛浦町上六
62番5
公衆用道路
19平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 弥富市鯛浦町上六
62番6
雑種地
38平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 弥富市鯛浦町西前新田
27番2
雑種地
19平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 弥富市鯛浦町西前新田
29番3
雑種地
29平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 8 | 所 | 在 | 弥富市鯛浦町西前新田 |
| | 地 | 番 | 29番6 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 14平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 弥富市鯛浦町西前新田 |
| | 地 | 番 | 29番8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 93平方メートル |



占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備考
5～7, 9	駐車区画No.1	A	左記占有者が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
5～7, 9	駐車区画No.2	B	左記占有者が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
5～7, 9	駐車区画No.2	株式会社エイトワン	左記転使用借人が占有している。原賃借人Bの賃借権は、対抗要件を有していない。
5～7, 9	駐車区画No.3	所有者	
5～7, 9	駐車区画No.4	所有者	
5～7, 9	駐車区画No.5	C	左記占有者が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
5～7, 9	駐車区画No.6	D	左記占有者が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
5～7, 9	駐車区画No.7	所有者	

5A⁰-11"

令和 6 年(ケ)第 274 号

令和 6 年 11 月 21 日受理

令和 7 年 6 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 3 ~ 9 関係)

名古屋地方裁判所

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 3 | 所 | 在 | 弥富市鯛浦町上六 |
| | 地 | 番 | 61番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 42平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 弥富市鯛浦町上六 |
| | 地 | 番 | 62番5 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 弥富市鯛浦町上六 |
| | 地 | 番 | 62番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 38平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 弥富市鯛浦町西前新田 |
| | 地 | 番 | 27番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 弥富市鯛浦町西前新田 |
| | 地 | 番 | 29番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 29平方メートル |

(1 枚目)

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 8 | 所 | 在 | 弥富市鰺浦町西前新田 |
| | 地 | 番 | 29番6 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 14平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 弥富市鰺浦町西前新田 |
| | 地 | 番 | 29番8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 93平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	弥富市鯛浦町上六62番地1	付近
土地	物件3～9	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3、4、8) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件5～7、9) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <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 checked="" type="checkbox"/> 現況図(概略)のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが物件5～7、9土地を駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者が物件3、4、8土地を公衆用道路として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項	物件4土地の北西側に電柱が設置されている	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input 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 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

(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
5~ 7、9	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画No.1 A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H26・3・31 自R 6・3・31 至R 8・3・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料は、A居住建物の賃料に含む
5~ 7、9	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画No.2 B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R 3・6・1 自R 5・6・1 至R 7・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6,600円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	毎月27日限り翌月分支払消費税込 執行官の意見は、7枚目「執行官の意見」のとおり
5~ 7、9	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画No.2 株式会社エイトワン	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R 3・7・15 自R 3・7・15 至定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	執行官の意見は、7枚目「執行官の意見」のとおり
5~ 7、9	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画No.3 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・10・17 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空区画
5~ 7、9	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画No.4 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・10・17 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空区画
5~ 7、9	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画No.5 C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H24・4・1 自R 7・1・1 至R 7・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	毎月末日限り翌月分支払消費税込

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
5~ 7、9	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画No.6 D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H27・2・1 自R 7・2・1 至R 9・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 4,400円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	毎月末日限り翌月分支払 消費税込
5~ 7、9	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画No.7 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・10・17 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空区画
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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>■債務者兼所有者</p>	<p>1 私は、物件3～9土地（以下「本件各土地」という。）の所有者です。</p> <p>2 本件各土地のうち、物件5～7、9土地は駐車場として、物件3、4、8土地は公道へ至るための道路として、それぞれ使用されています。</p> <p>3 駐車区画No.1、2、5、6は、占有者らに賃貸しています。</p> <p>4 賃貸借契約の内容については、管理会社に保管されている不動産賃貸借契約書等のとおりです。</p> <p>5 本件各土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。</p>
<p>■A (駐車区画No.1占有者)</p>	<p>1 駐車区画No.1は、私が駐車場として使用しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、不動産賃貸借契約書及び承諾書のとおりです。</p>
<p>■B (駐車区画No.2賃借人兼株式会社エイトワン(占有者)代表者)</p>	<p>1 駐車区画No.2は、私が代表者を務める株式会社エイトワン（以下「エイトワン」という。）が駐車場として使用しています。</p> <p>2 当初は、私個人が契約して使用していましたが、エイトワンを設立して以降は、同社が使用しています。</p> <p>3 エイトワンが使用することに関し、同社との間で、賃貸借契約の締結や賃料の授受等はありません。</p> <p>4 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書（建物の貸借）のとおりです。</p>
<p>■C (駐車区画No.5占有者)</p>	<p>1 駐車区画No.5は、私が駐車場として使用しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、駐車場賃貸借契約書のとおりですが、現在の賃料は、月額5500円です。</p>
<p>■D (駐車区画No.6占有者)</p>	<p>1 駐車区画No.6は、私が駐車場として使用しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、駐車場賃貸借契約書及び駐車場賃貸借変更契約書のとおりですが、現在の賃料は、月額4400円です。</p>
<p>■名古屋法務局津島支局担当者</p>	<p>1 本件各土地の公図に記載されている別図については、これに対応する公図がないことから、本件各土地近辺の公図を送付します。</p> <p>2 これらの公図によれば、本件各土地の南側隣地は、地番のない土地と思われます。</p>

執行官の意見

- 1 本件各土地の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から3～5枚目のとおり認められる。
- 2 駐車区画No.2に対するエイトワンの占有権原については、Bとエイトワンとの間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等がないこと、Bとエイトワン代表者は同一人物であることが、関係人の陳述及び関係資料により認められることから、転使用借権と判断した。なお、占有開始時期については、関係資料により4枚目のとおり認定した。
- 3 本件各土地は、駐車場や公衆用道路として利用されており、物件6土地の南側部分は、後記簡易計測の結果、水路の一部となっている。本件各土地に関する境界標については、現況図（概略）のア、エ、オ、カ、キ、サ、シ、ツ、テ、トの各点は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。本件各土地のセタ間及びトナ間以外の各境界は、側溝やフェンス、垣根等で仕切られているものの、セタ間及びトナ間の各境界は判然としなかった。
- 4 そこで、確認できた境界標間を簡易計測したところ、ほぼ公図や地積測量図のとおりであったことから、本件各土地の境界は、境界標、公図及び地積測量図の存在並びに簡易計測の結果により、概ね明確になっていると思われる。
- 5 本件各土地は、南側水路よりも約1メートル高くなっている。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年11月22日(金) 10:05 - 10:10	名古屋法務局	登記記録全部事項証明書交付申請
R6年11月27日(水) 15:50 - 16:00	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R6年11月29日(金) 10:05 - 10:10	名古屋法務局	公図等交付申請
R6年12月 6日(金) : - :	(郵便)	管理会社に対し賃貸借契約書等の送付依頼
R7年 1月 9日(木) 13:45 - 13:50	弥富市鯛浦町	Bから占有関係について聴取
R7年 1月15日(水) 11:55 - 12:00	弥富市鯛浦町	Aから占有関係について聴取
R7年 2月13日(木) 10:00 - 11:15	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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合わせて建物内に立ち入った。</p>		

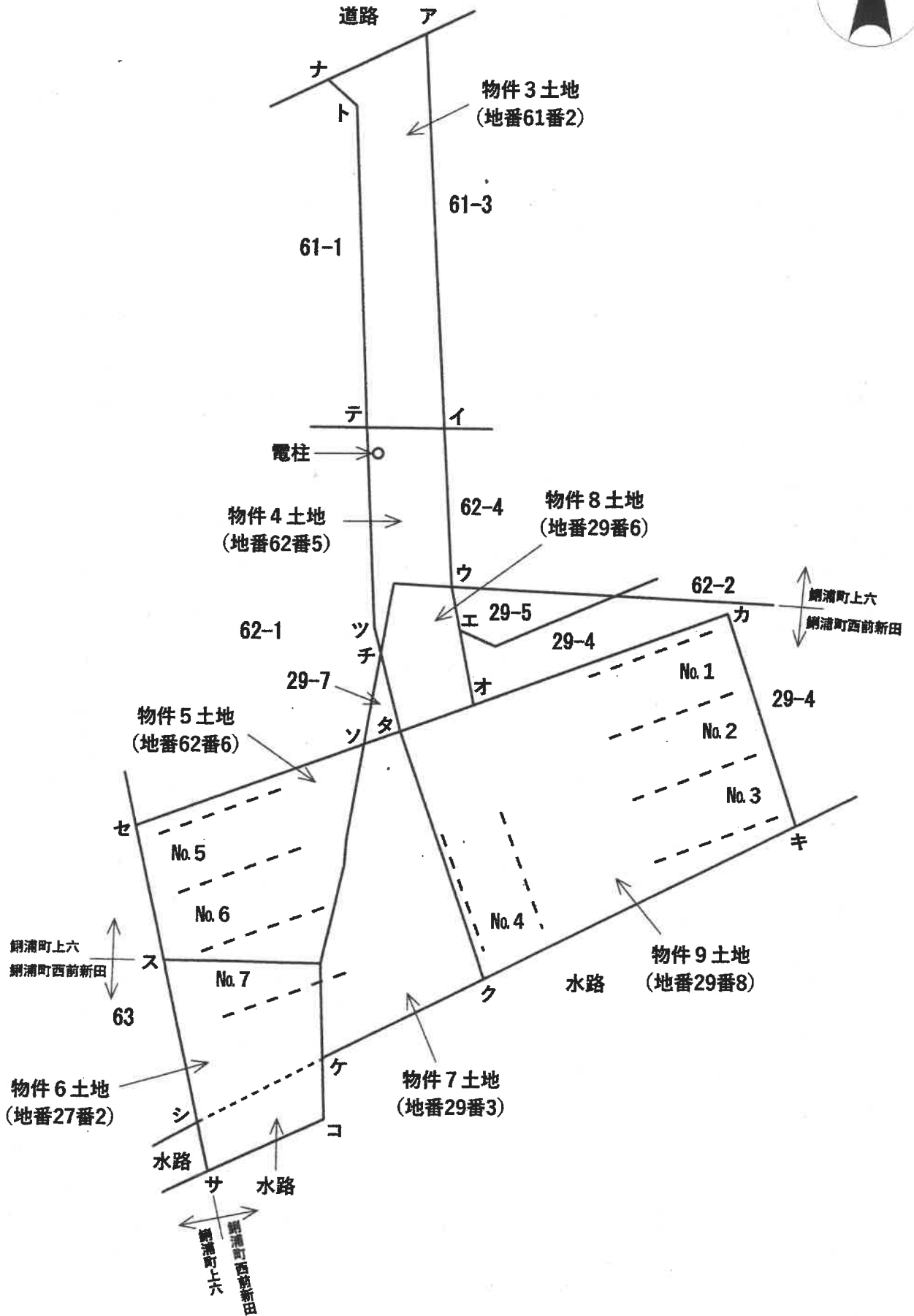
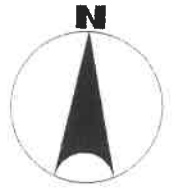
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 3月14日(金) : - :	(郵便)	C及びDに対し照会書送付
R7年 3月19日(水) 15:55 - 16:00	(電話)	Dから占有関係について聴取
R7年 3月26日(水) 10:05 - 10:10	名古屋法務局	履歴事項全部証明書交付申請
R7年 3月26日(水) : - :	(郵便)	住民票交付申請
R7年 4月 1日(火) 14:35 - 14:40	(電話)	債務者兼所有者から占有関係等について聴取
R7年 6月16日(月) 16:35 - 16:40	名古屋法務局津島支局	公図交付申請
R7年 6月17日(火) 15:05 - 15:10	(電話)	名古屋法務局津島支局担当者から本件各土地の南側隣地について聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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合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

現況図 (概略)





本件各土地

① 本件各土地の状況（南東方向から撮影）



本件各土地

② 本件各土地の状況（南西方向から撮影）

（ 11 枚目）



③ 本件各土地の状況 (北方向から撮影)



④ 本件各土地の状況 (中央付近から北方向へ撮影)

令和6年 (ケ) 第274号
物件3乃至9
令和6年 11月25日受理
令和6年 12月25日外現地調査
令和7年 8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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,830,000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 400,000 円
物件4 (土地)	金 180,000 円
物件5 (土地)	金 1,510,000 円
物件6 (土地)	金 760,000 円
物件7 (土地)	金 1,150,000 円
物件8 (土地)	金 130,000 円
物件9 (土地)	金 3,700,000 円

- 1 一括価格は、物件3乃至9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。

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 地積	弥富市鯛浦町上六 61番2 公衆用道路 42平方メートル	同左
4	所在地 地積	弥富市鯛浦町上六 62番5 公衆用道路 19平方メートル	同左
5	所在地 地積	弥富市鯛浦町上六 62番6 雑種地 38平方メートル	同左
6	所在地 地積	弥富市鯛浦町西前新田 27番2 雑種地 19平方メートル	同左
7	所在地 地積	弥富市鯛浦町西前新田 29番3 雑種地 29平方メートル	同左
8	所在地 地積	弥富市鯛浦町西前新田 29番6 公衆用道路 14平方メートル	同左
9	所在地 地積	弥富市鯛浦町西前新田 29番8 雑種地 93平方メートル	同左
番号	特記事項		
	特になし		

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乃至9）

位置・交通	近鉄名古屋線「近鉄弥富」駅 北方 道路距離約510m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、店舗、営業所、一般住宅等が混在する地域	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 宅地造成等工事規制区域内 弥富駅北口都市計画交通広場予定地内
画地条件	地積 254㎡ 間口 約4.5m、奥行 約36m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件3乃至9の土地は、一体として北側で幅員約6.5mの舗装市道とほぼ等高に接している（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、4、8の土地は私道（道路法及び建築基準法上の道路ではない）、物件5、6、7、9の土地は駐車場として利用されている。隣接地の利用状況は、北側は道路を挟んで店舗等、東側は一般住宅等、南側は水路を挟んで空地（資材置き場等）、西側は事務所、一般住宅、空地（未利用地）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 引込可	
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42年まで遡って調査した結果、以前は共同住宅等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、本件土地は土壌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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本件土地は弥富市洪水ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・本件土地は津波災害警戒区域内に存する。 ・物件4の土地上に電柱がある（土地現況図（概略）参照）。 ・物件3、4、8の土地は建築基準法上の道路ではない。従って、物件3、4、8の土地と接面することを以て建築基準法第43条の接道要件は認められない。但し、本件土地は物件3乃至9の土地を一体として、北側市道と接面し同法の接道要件を満たしている。 	

特記事項 の続き	<ul style="list-style-type: none">・物件3、4、8の土地には隣接地（62番1、62番4等）で利用するための給水管が埋設されている模様。詳細は海部南部水道企業団にて確認を要する。・物件6土地の南側の一部は、現地での簡易計測によると水路と思われる（土地現況図（概略）参照）。・本件土地は、全て「弥富駅北口都市交通広場」予定地内に存する。弥富市都市整備課聴取内容によると、都市計画事業は決定済みで、既に鉄道事業者と契約も締結済みとの事であった。令和9年から令和10年に掛けて用地買収、令和12年度供用開始を目標として事業は開始され、建物建築等の際に都市計画法第53条の許可が得られる可能性は極めて低いとのことである。事業の進捗状況も含めて、詳細は弥富市都市整備課にて要確認。・鉄道の線路付近に存するため、列車通行時には騒音が認められる。
-------------	---

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	75,100	0.20	42	1.00	630,000	0.9	0.70	400,000
4	75,100	0.20	19	1.00	290,000	0.9	0.70	180,000
5	75,100	0.84	38	1.00	2,400,000	0.9	0.70	1,510,000
6	75,100	0.84	19	1.00	1,200,000	0.9	0.70	760,000
7	75,100	0.84	29	1.00	1,830,000	0.9	0.70	1,150,000
8	75,100	0.20	14	1.00	210,000	0.9	0.70	130,000
9	75,100	0.84	93	1.00	5,870,000	0.9	0.70	3,700,000
合計			254		12,430,000			7,830,000

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 弥富5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 85,500\text{円}/\text{㎡} & \times 99.2/100 & \times 100/100 & \times 100/113 & = & 75,100\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：

【物件3、4、8】私道(通路) 0.2

【物件5、6、7、9】間口狭小(私道行き止まり) 0.85 × 一部水路0.99 = 0.84

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：都市交通広場予定地内に存するため、利用制限及び用地買収に至る期間等を考慮の上、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

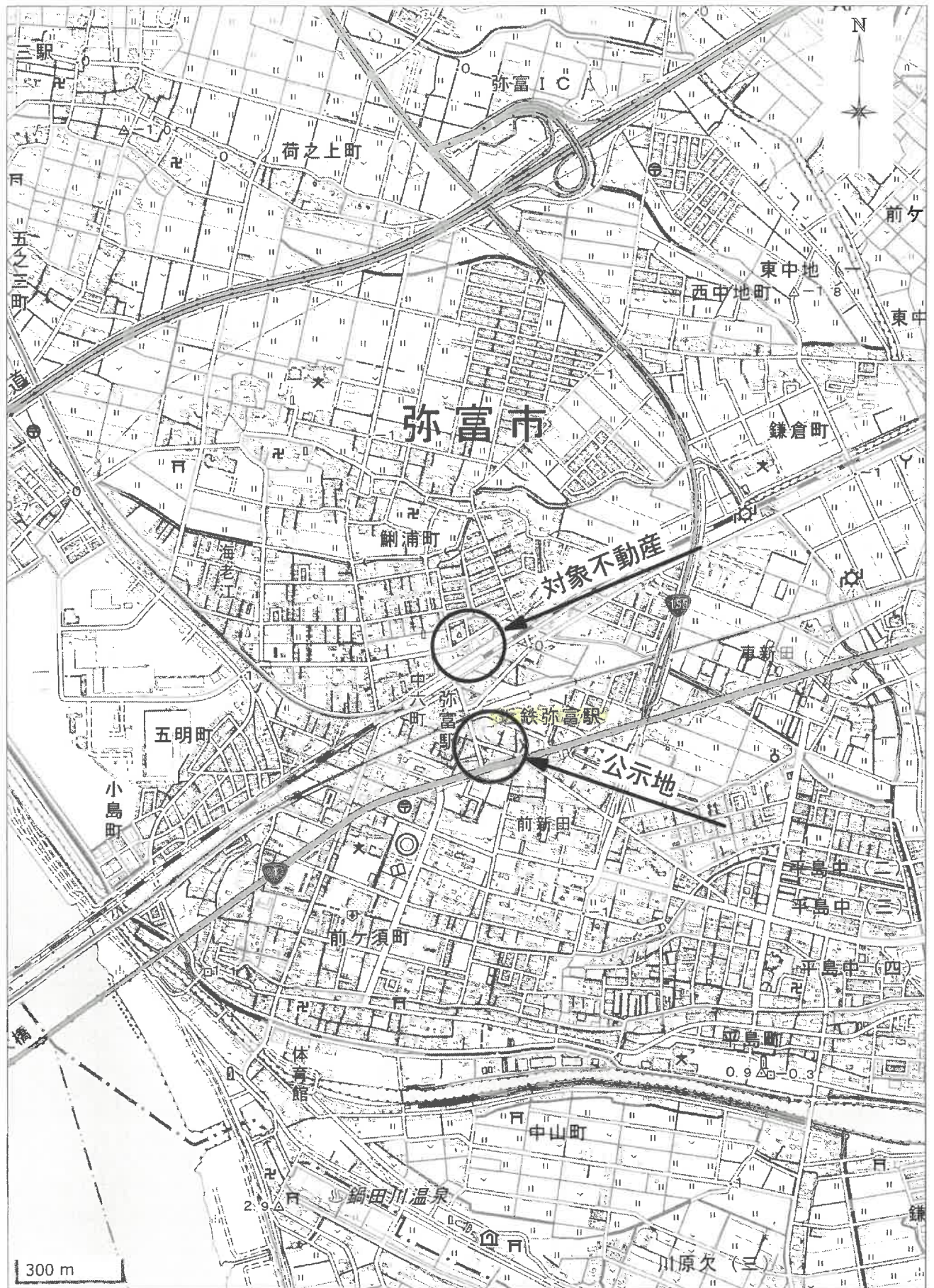
地価公示価格（弥富5-1）

所 在：弥富市鯛浦町南前新田46番4外
価 格：85,500円/m²
位 置：近鉄名古屋線「近鉄弥富」駅の南方道路距離約190m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：168m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側幅員6.5m県道に接面
用途指定等：商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）
地域の概要：小売店舗を中心とする駅に近い商業地域

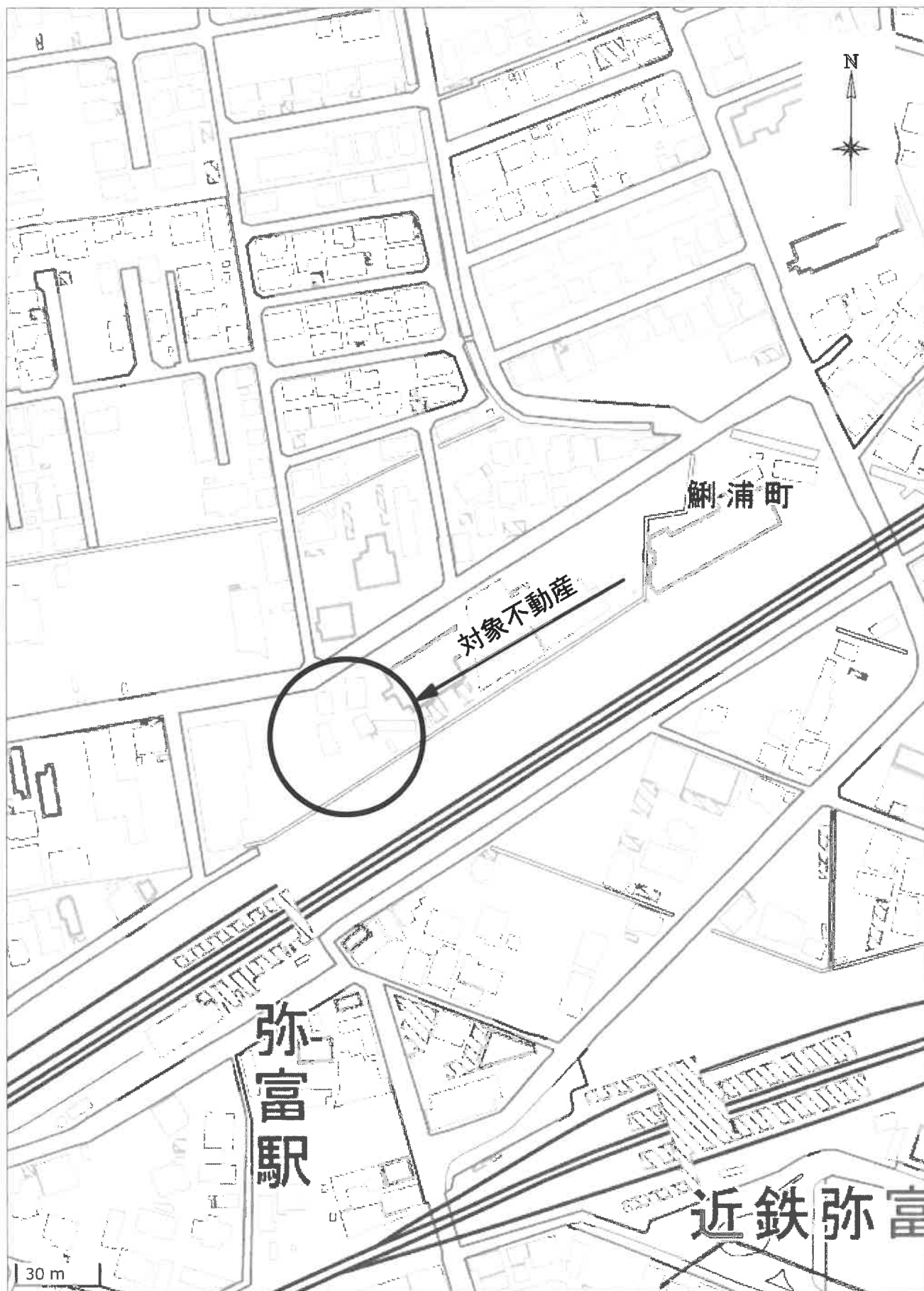
第7 附属資料

- 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



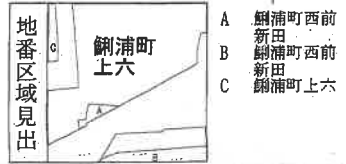
付近案内図



イ 46-2
ロ 水
ハ 29-5
ニ 56-4



(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	弥富市鋼浦町上六			地番	57番		
出力縮尺	1/600	精度区分	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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和6年9月27日

横浜地方法務局相模原支局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)



前 61 後・新

4101890

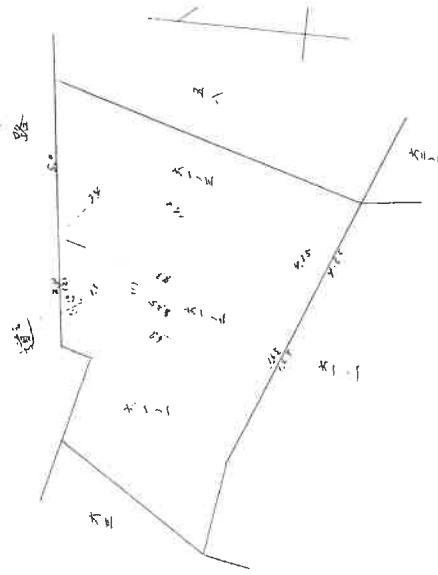
地積測量図

地番 61-2
61-3, 61-1

土地の所在 心部郡弥富町大字 新津上五六町

縮尺 1/300

平成18年4月1日行政区画を弥富市新津町と変更



面積計算

$$61-2 = \frac{225 \times (1.1/1.1) - 12.1/1.1}{2} = 130.005$$

$$61-3 = \frac{244.2}{2} = 122.1$$

$$61-3 = \frac{1.2 \times (1.1/1.1)}{2} = 0.66$$

8.38.6.12

単位=間

作製年月日 昭和38年6月12日

申請人

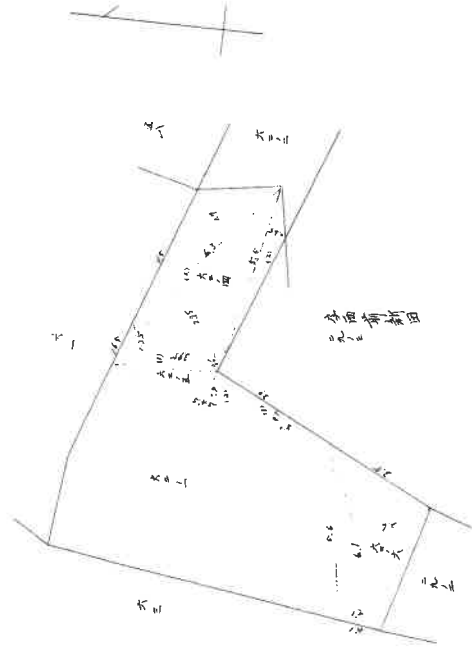
前 62-1 後:新 4101892

地積測量図

満郡弥富町大字 彌浦身上六所

地番	62-1 62-1 62-1
土地の所在	
縮尺	1/300

平成18年4月1日行政区画を弥富市彌浦町と変更



面積計算

$$\begin{aligned}
 (2-4) &= \frac{(1) \frac{25.55 \times 21}{2} + (4+19) \times 15.5}{2} \\
 (2-5) &= \frac{(1) \frac{25.55 \times 21}{2} + (4+19) \times 15.5}{2} \\
 (2-6) &= \frac{(1) \frac{25.55 \times 21}{2} + (4+19) \times 15.5}{2}
 \end{aligned}$$

単位:間

0.32.6.12

作製年月日	
製作者	

申請人

昭和38年6月12日

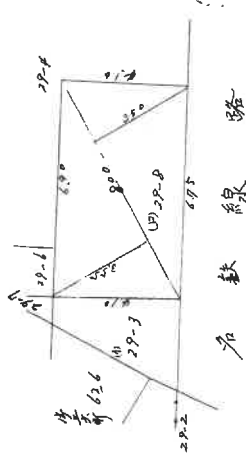
登記年月日：昭和40年9月20日

前 29-3 後・新 4103684

地 番 29-9 29-3 地 積 測 量 図

土地の所在 中部郡弥盛町大字新神子西新田

平成18年4月1日行政区画を弥富市網浦町と変更



面積計算

$$\frac{800 \times (3.55 + 3.50)}{2} = 2820$$

S40.9.20

縮尺 1/300

(中部六県土地家屋調査士会用品)

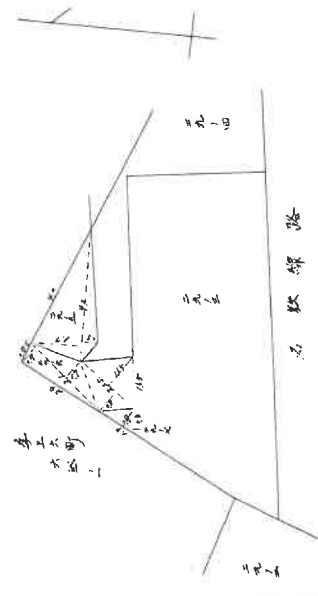
会員専用

A4判に縮小

前 29-3 後・新 29-3, 29-5 ~ 29-8 410368

地番 29-3 29-5	29-3	地積測量図
土地の所在	海部郡弥富町大字 彌浦多西町新田	
縮尺	1/100	

平成18年4月1日行政区画を弥富市彌浦町と変更



面積計算

$$29-5 = \frac{4.2 \times (1.7 + 2.7)}{2} = 4.8 \text{ m}^2$$

$$29-6 = \frac{1.1 \times (0.7 + 2.1)}{2} = 2.1 \text{ m}^2$$

$$29-7 = \frac{2.2 \times (0.7 + 1.7)}{2} = 1.1 \text{ m}^2$$

S 38.6.12

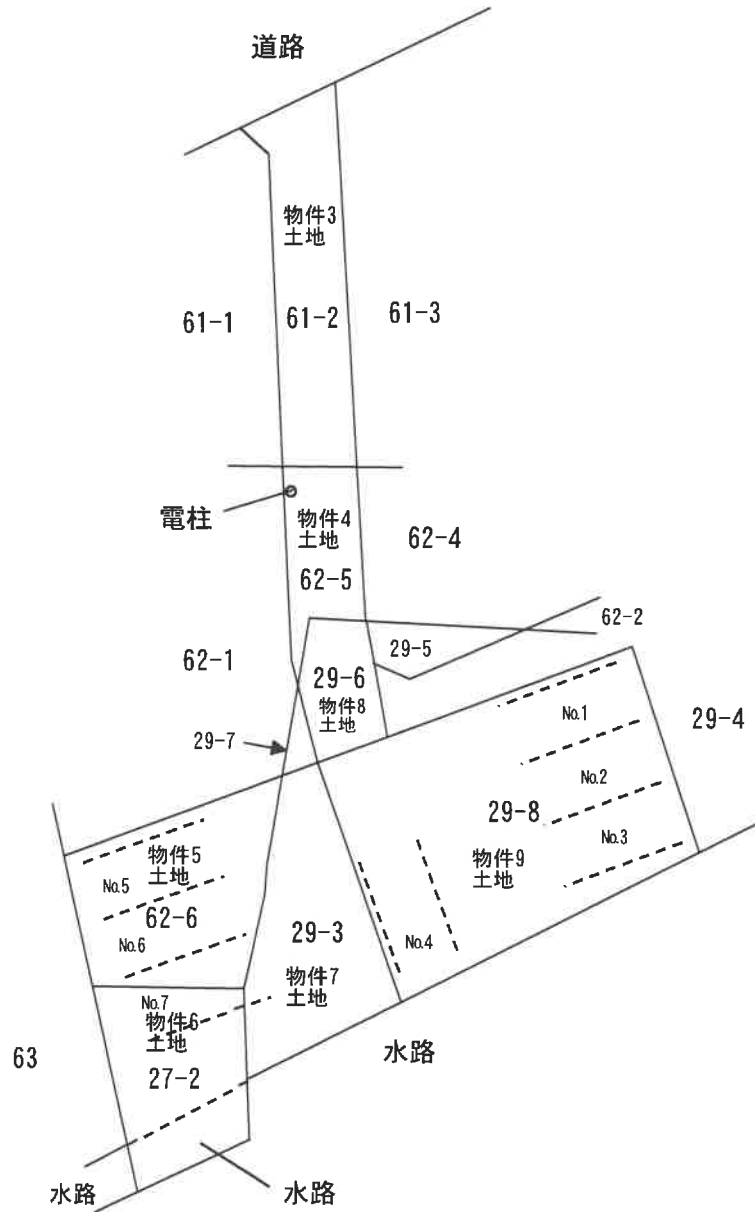
単位=間

作製年月日	昭和38年6月10日
製作者	
申請人	

紙

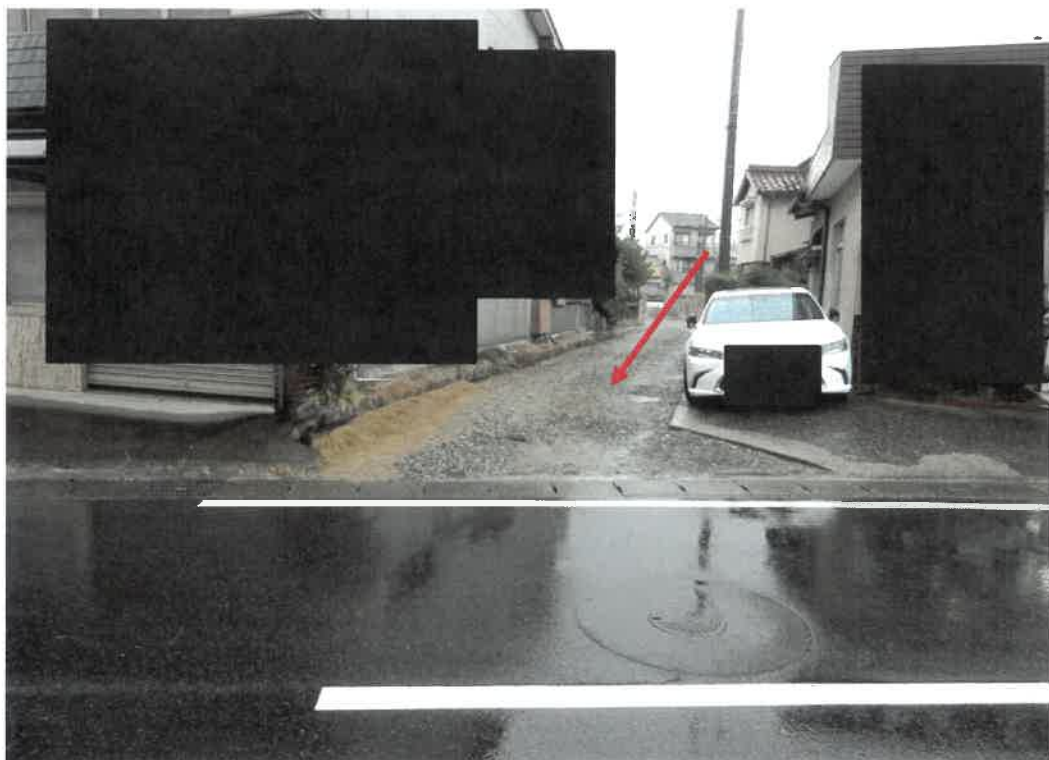
令和6年(ケ)第274号
土地現況図(概略)

【物件3乃至物件9】



S = 1/300

現況写真 ①



②

