

令和7年(ケ)第346号

[注意事項]

物件1～3は農地のため、入札するには農業委員会
の買受適格証明書が必要です。

名古屋地方裁判所民事2部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月15日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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12月 2日から 令和 8年12月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月16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 9年 1月27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12月23日 午前 9時00分から 令和 8年12月23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 9月15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）
1～4☆	2,570,000 2,056,000	一括	514,000	128,707	0
1	470,000				
2	720,000				
3	470,000				
4	910,000				



物 件 目 録

☆1 所 在 愛西市鰯江町郷西
地 番 103番
地 目 田
地 積 197平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆2 所 在 愛西市鰯江町郷西
地 番 104番
地 目 畑
地 積 303平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆3 所 在 愛西市鰯江町郷西
地 番 105番
地 目 畑
地 積 198平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 愛西市鰯江町郷西
地 番 107番



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 385平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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 愛西市鰯江町郷西
地 番 103番
地 目 田
地 積 197平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 愛西市鰯江町郷西
地 番 104番
地 目 畑
地 積 303平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 愛西市鰯江町郷西
地 番 105番
地 目 畑
地 積 198平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 愛西市鰯江町郷西
地 番 107番



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 385平方メートル



令和 7 年()第 346 号

令和 8 年 3 月 31 日受理

令和 8 年 7 月 6 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 | 愛西市鰯江町郷西 |
| | 地 | 番 | 103番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 197平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 愛西市鰯江町郷西 |
| | 地 | 番 | 104番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 303平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 愛西市鰯江町郷西 |
| | 地 | 番 | 105番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 198平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 愛西市鰯江町郷西 |
| | 地 | 番 | 107番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 385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、2、3、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1、2、3、4) ☐ 山林 (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 ☐ 不明 ☐ 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 ☐ 上記の者が月極駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が資材置場として使用し、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	物件3土地には、アスファルト片やコンクリート片が積まれている。 物件4土地には、コンテナ及び産業廃棄物が置かれている。				
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				
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)

その他の事項

■物件 1 ないし 3 土地に関し、愛西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
雑種地
- 2 農地法 3 条又は 5 条の適用対象地になるかどうか
5 条許可申請が必要（転用可能。）
- 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
令和 2 年 1 月 8 日、5 条、資材置場として利用する。
愛知県津島市大縄町二丁目 2 1 番地 有限会社大橋工務店
- 4 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
無
- 5 買受適格証明書の要否
要
- 6 その他、参考となる事項（都市計画法関係、農振法関係等）
都市計画法：市街化調整区域
農振法：農業振興地域農用地区域外

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A（債務者兼所有者 破産管財人）	1 物件1ないし4土地は、いずれも債務者兼所有者の所有であり、破産管財人として私が管理をしていましたが、財団放棄をしましたので、現在は特別代理人として管理をしています。 2 物件4土地には、コンテナや廃材などが置かれていますが、それらはすべて債務者の物です。 3 物件3土地には、アスファルト片やコンクリート片などの産業廃棄物が山積されていますが、土壌中に産業廃棄物は埋まっていないと思います。
■近隣居住者	1 以前は、物件1土地は田んぼで、物件2土地は畑でした。 2 3年くらい前までは債務者兼所有者の関係者が草刈りをしていました。 3 現在は、誰も草刈りをしていないので、草が道路を越えて生えており、通行に支障があることと、火事のおそれがあるので、私達で除草等をしています。
■B（債務者兼所有者 元代表者の子）	1 物件1ないし3土地は、農地転用許可を得て債務者兼所有者の資材置場として使用していました。ただし、南東の道路から遠い物件1土地と物件2土地は使っていませんでした。 2 物件4土地にある冷凍車の荷台部分は、資材置場として使用を開始した当初から、濡れてはいけない資材を保管するコンテナとして設置しました。 3 物件3土地及び物件4土地には、資材及び産業廃棄物等を置いていましたが、地中に産業廃棄物等を埋めてはいません。また、物件1土地及び物件2土地には何も置いていません。

(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 A（債務者兼所有者破産管財人）、近隣居住者及びB（債務者兼所有者代表者の子）の各陳述並びに現認使用状況等から2枚目のとおり認定した。

■物件1土地の現況について

- 1 北東側及び南東側を公衆用道路に南西側を物件2土地に接する。愛西市農業委員会の回答及び現況から、登記上の地目は「田」であるが、現況地目は雑種地であると認めた（土地位置関係図（概略）参照）。
- 2 境界については、物件4土地において埋設された塩化ビニールパイプ（以下「パイプ」という。）の中に境界杭を確認することができたことから、同様に東角2箇所境界杭が埋設されていると思われるパイプを確認することができたが、物件2土地との境界及び北角の境界は確認できなかった。

■物件2土地の現況について

- 1 南東側の一部が公衆用道路に北東側を物件1土地に南西側を物件3土地に接する。愛西市農業委員会の回答及び現況から、登記上の地目は「畑」であるが、現況地目は雑種地であると認めた（土地位置関係図（概略）参照）。
- 2 境界は、南角にパイプを確認することができたが、物件3土地との境界は確認できなかった。

■物件3土地の現況について

- 1 南西側が公衆用道路に北東側を物件2土地に南東側を物件4土地に接する。愛西市農業委員会の回答及び現況から、登記上の地目は「畑」であるが、現況地目は雑種地であると認めた（土地位置関係図（概略）参照）。
- 2 アスファルト片とコンクリート片が積まれていることから、他の土地に比べ若干高くなっている。
- 3 電柱が存している。
- 4 境界は、東角にパイプを確認することができたが、物件4土地との境界は確認できなかった。

■物件4土地の現況について

- 1 北東、東、南東、南西側が公衆用道路に北西側の一部が物件3土地と接する現況雑種地である（土地位置関係図（概略）参照）。
- 2 コンテナ（冷凍車の荷台部分）及び廃材等が残置されている。また、南西側の一部には柵が設置されておらず、同所から出入りができる状態となっている。
- 3 境界は、北角にパイプ内の境界杭を、東角2箇所にパイプを、南角1箇所にパイプをそれぞれ確認することができた。

■各土地共通の現況について

(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

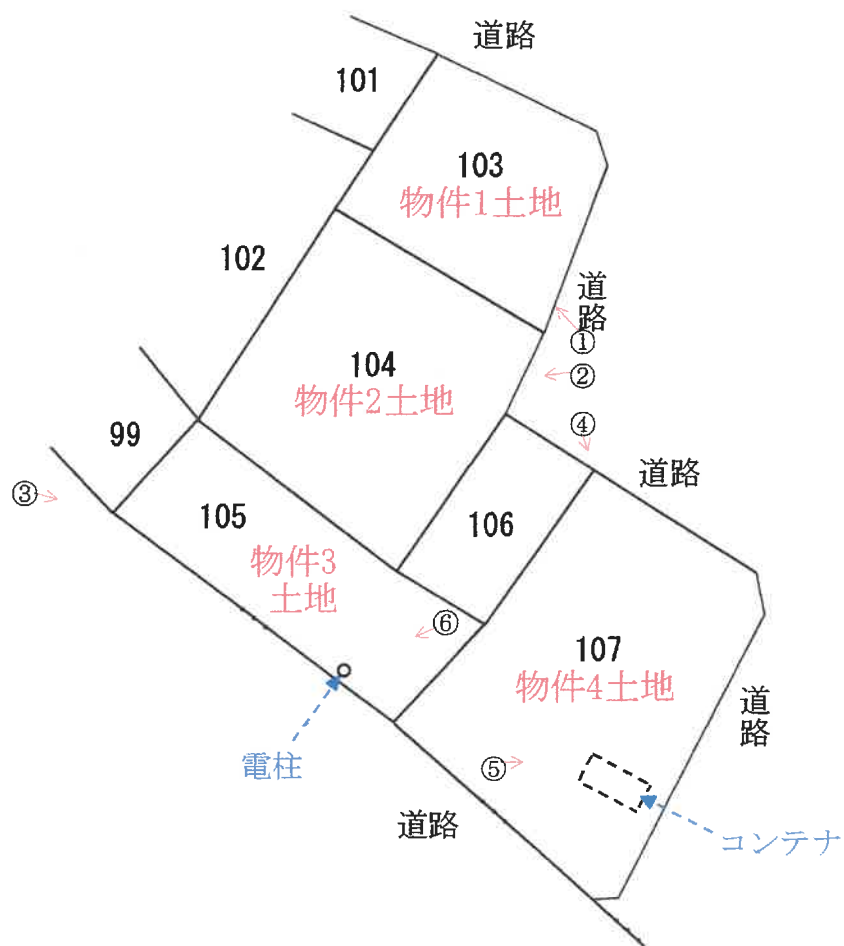
- 1 物件4土地の南西側の一部を除き、全体が鉄製パイプの柵で囲われている。
- 2 物件1土地、物件2土地、物件3土地の北西側を除き、全体が側溝（溝蓋付き）で囲われている。
- 3 106番の土地については、すべての境界付近にパイプの埋設を確認することができた。南東角のパイプ内に境界杭を確認することができたことから、すべてのパイプ内には境界杭が存すると思慮する。
- 4 物件1土地ないし物件3土地については、愛西市農業委員会の回答書では現況地目は雑種地であるが、買受資格証明書が必要である。

（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
R8年 3月31日 (火) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	土地全部事項証明書交付申請
R8年 4月6日 (月) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図、地積測量図交付申請
R8年 4月6日 (月) 14:20 — 14:40	物件所在地	現地確認、物件1ないし4土地の写真撮影
R8年 4月9日 (木) 15:15 — 15:20	電話	債務者破産管財人より聴取
R8年 4月16日 (木) 9:50 — 10:50	物件所在地	物件1ないし4土地立入調査、写真撮影、近隣居住者より聴取、評価人同行
R8年 4月17日 (金) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図、地積測量図交付申請
R8年 4月20日 (月) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	土地全部事項証明書交付申請
R8年 5月11日 (月)	郵便	愛西市農業委員会に対し、照会書送付
R8年 5月27日 (水) 17:25 — 17:35	電話	破産者元代表者の子より聴取
R8年 7月3日 (金) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	債務者兼所有者履歴事項全部証明書交付申請
☐ 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。		
☐ 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土地内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件1土地の外観



② 物件2土地の外観



③ 物件3土地の外観



④ 物件4土地の外観



⑤ 物件4 土地上の残置物の状況



⑥ 物件3 土地上の山積物の状況

令和7年（ケ）第346号
令和8年4月8日受理
令和8年4月16日現地調査
令和8年7月14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

一 括 価 格	
金 2,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 470,000 円
物件2 (土地)	金 720,000 円
物件3 (土地)	金 470,000 円
物件4 (土地)	金 910,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	愛西市鰯江町郷西 103番 田 197平方メートル	特記事項記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	愛西市鰯江町郷西 104番 畑 303平方メートル	特記事項記載のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	愛西市鰯江町郷西 105番 畑 198平方メートル	特記事項記載のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	愛西市鰯江町郷西 107番 雑種地 385平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
1～3	物件1乃至3土地の現況地目は雑種地である。		

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乃至4）

位置・交通	近鉄名古屋線「富吉」駅 北西方 道路距離約1.1km JR関西本線「永和」駅 南西方 道路距離約1.1km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	善太川左岸に、低層住宅、農地等が見られる地域	
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 その他の規制	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 農業振興地域、農用地区域外
画地条件	地積 1,083㎡ 間口（南西側）約43m、奥行（最大）約38m 形状 不整形	
接面道路の状況	本件土地は、物件3、4土地の南西側で幅員約2.8～4.0mの舗装市道に、物件1土地の北東側で幅員約3.0～3.2mの舗装市道に、物件1土地の東側から物件4土地の南東側にかけて幅員約3.4～4.0mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面している（いずれも建築基準法第42条2項）。 上記市道については、いずれも道路中心線から2mのセットバックを要する（問合せ先：愛西市役所都市計画課）。	
土地の利用状況等	本件土地は現況雑種地（資材置場）であり、詳細は現況調査報告書記載のとおりである。 本件土地の南東側、南西側及び北東側は市道、北西側は農地等である。また本件土地の形状は概ねコの字型であり、物件2乃至4に囲まれた隣地部分（106番土地）は畑である。	
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 なし	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について、過去（昭和51年、平成7年、令和1年）の住宅地図及び登記記録を調査した結果、旧来は農地として利用され、令和4年頃から資材置場等として利用されてきた模様であるが、確定はできない。 土壤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。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	物件4土地の南東側にトラックコンテナが置かれている。 物件3土地の南側に電柱が設置されている。また、同電柱から延びる電線が本件土地上空を通過している模様である。 本件土地上にはアスファルトガラ、建築廃材、ドラム缶・一斗缶、プラスチックパイプ、残土等が残置されており、地下埋設物の有無等、地中の状況は不明である。	

特 記 事 項	本件土地の形状は概ね公図のとおりと思料されるが、正確な形状及び境界の確定には測量等が必要となる可能性がある。 物件1乃至3について、愛西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）。 ・現況地目：雑種地 ・農地法5条許可申請が必要（転用可能） ・転用許可がされており、その内容は次のとおり。 令和2年1月8日、農地法5条許可、資材置場としての利用。 ・賃借（小作）の有無（台帳登載の有無）：無 ・買受適格証明書の要否：要 本件土地は、市街化調整区域に存する現況雑種地であり、原則として建物等の建築はできない。 上水道の引込等に関する詳細は、海部南部水道企業団に確認を要する。 愛西市洪水ハザードマップによると、木曽川・長良川、日光川・領内川・蟹江川の浸水想定区域に該当しており、詳細については確認を要する。 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。
---------	---

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
1	45,200	0.15	197	1.00	1,340,000	0.50	0.70	470,000
2	45,200	0.15	303	1.00	2,050,000	0.50	0.70	720,000
3	45,200	0.15	198	1.00	1,340,000	0.50	0.70	470,000
4	45,200	0.15	385	1.00	2,610,000	0.50	0.70	910,000
合計			1,083		7,340,000			2,570,000

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 愛西-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,200\text{円/㎡} & \times & 99.4/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & = & 45,200\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.03 × 形状 0.70 × 建築制限(登記・現況地目：非宅地) 0.30
× ガラ等残置 0.70 = 0.15

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：本件土地は、市街化調整区域に存する現況雑種地であり、①農地法との関連において5条許可申請等や買受適格証明書が必要となること、②積極的な利用方法を見出すことが難しいため需要が弱いこと等を考慮して50%を減価した。

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（愛西-9）

所 在：愛西市東保町五反地701番6
価 格：43,200円／㎡
位 置：名鉄尾西線「佐屋」駅の南東方道路距離約1.0km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：172㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南側幅員4.8m市道に接面
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：一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図

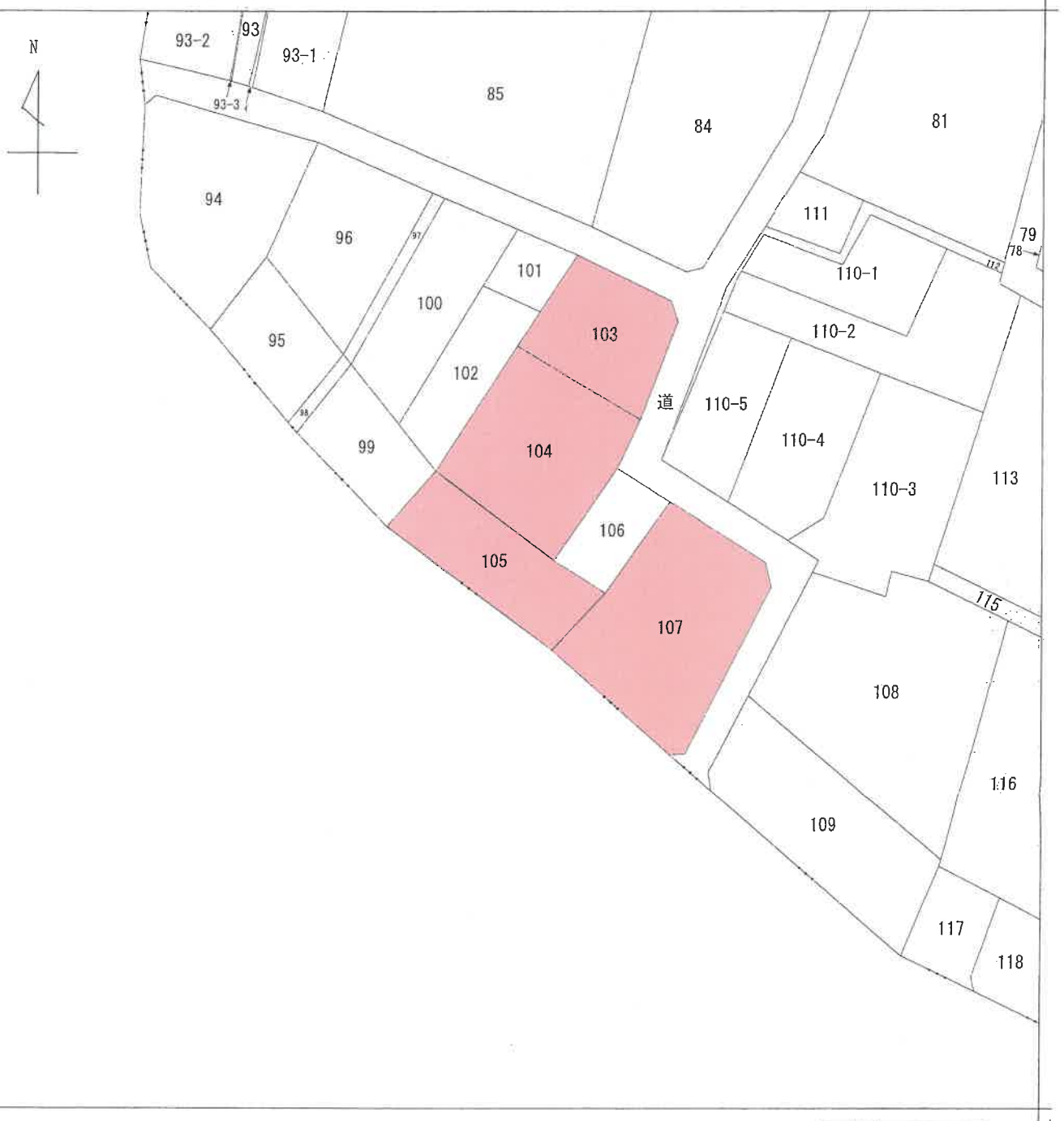
S=1/30000



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。

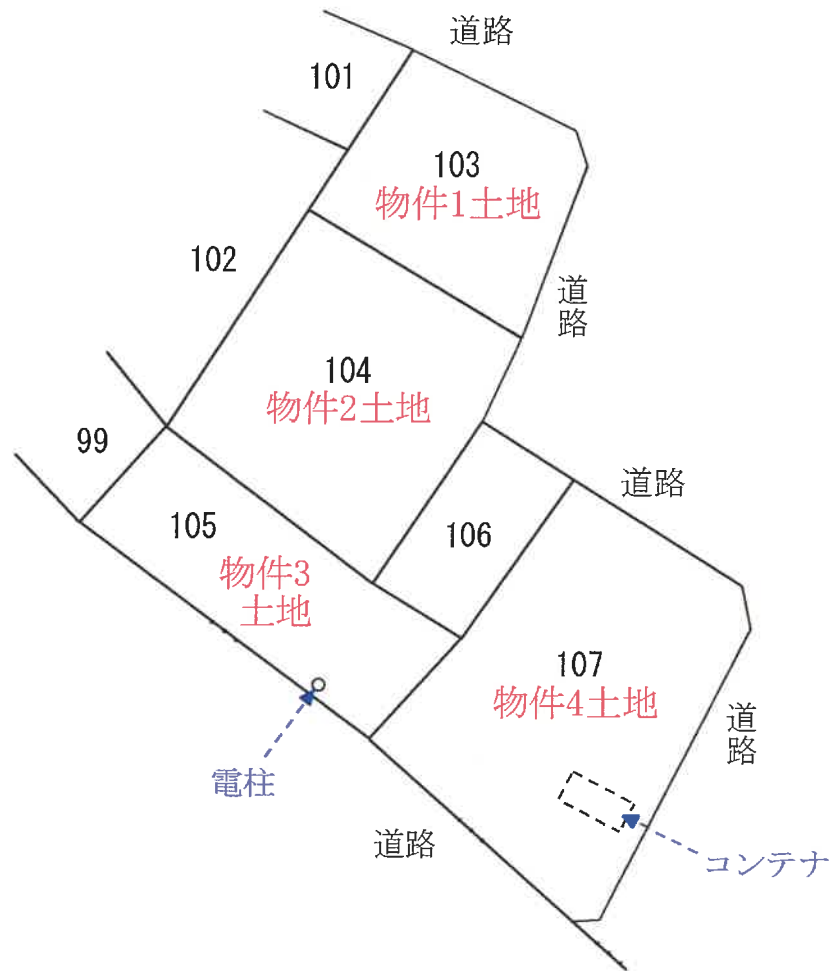


請求部	所在	愛西市鷗江町郷西				地番	105番			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

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。

令和7年11月13日
名古屋法務局津島支局
登記官

土地現況図（概略）



①



本件土地

②

