

# 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 6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10月21日から<br>令和 8年10月28日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年11月 4日 午前 9時30分<br>場 所 名古屋地方裁判所売却場                                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年11月18日 午前 9時50分<br>場 所 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11月11日 午前 9時00分から<br>令和 8年11月11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<br>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10月 6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  | 14,390,000<br>11,512,000 | 一括       | 2,878,000  | 128,055  | 18,519   |
| 1    | 1,400,000                |          |            |          |          |
| 2    | 3,780,000                |          |            |          |          |
| 3    | 4,010,000                |          |            |          |          |
| 4    | 550,000                  |          |            |          |          |
| 5    | 4,650,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



# 物 件 目 録

- 1 所 在 北名古屋市徳重西出  
 地 番 44番  
 地 目 畑  
 地 積 32平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
- 2 所 在 北名古屋市徳重西出  
 地 番 45番2  
 地 目 宅地  
 地 積 86.60平方メートル
- 3 所 在 北名古屋市徳重西出  
 地 番 45番3  
 地 目 宅地  
 地 積 91.83平方メートル
- 4 所 在 北名古屋市徳重西出  
 地 番 45番4  
 地 目 宅地  
 地 積 12.58平方メートル
- 5 所 在 北名古屋市徳重西出  
 地 番 45番5



## 物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 106.50平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

---

### 1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

本件所有者が占有している。

---

### 5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

### 《 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 | 北名古屋市徳重西出   |
|   | 地    | 番 | 44番         |
|   | 地    | 目 | 畑           |
|   | 地    | 積 | 32平方メートル    |
|   | (現況) |   |             |
|   | 地    | 目 | 宅地          |
| 2 | 所    | 在 | 北名古屋市徳重西出   |
|   | 地    | 番 | 45番2        |
|   | 地    | 目 | 宅地          |
|   | 地    | 積 | 86.60平方メートル |
| 3 | 所    | 在 | 北名古屋市徳重西出   |
|   | 地    | 番 | 45番3        |
|   | 地    | 目 | 宅地          |
|   | 地    | 積 | 91.83平方メートル |
| 4 | 所    | 在 | 北名古屋市徳重西出   |
|   | 地    | 番 | 45番4        |
|   | 地    | 目 | 宅地          |
|   | 地    | 積 | 12.58平方メートル |
| 5 | 所    | 在 | 北名古屋市徳重西出   |
|   | 地    | 番 | 45番5        |



## 物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 106.50平方メートル



令和 7 年(ケ)第 321 号

令和 7 年 12月 26 日受理

令和 8 年 1月 23 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 北名古屋市徳重西出    |
|   | 地 | 番 | 44番          |
|   | 地 | 目 | 畑            |
|   | 地 | 積 | 32平方メートル     |
| 2 | 所 | 在 | 北名古屋市徳重西出    |
|   | 地 | 番 | 45番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 86.60平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 北名古屋市徳重西出    |
|   | 地 | 番 | 45番3         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 91.83平方メートル  |
| 4 | 所 | 在 | 北名古屋市徳重西出    |
|   | 地 | 番 | 45番4         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 12.58平方メートル  |
| 5 | 所 | 在 | 北名古屋市徳重西出    |
|   | 地 | 番 | 45番5         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 106.50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1～5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～5） <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"/>                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><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<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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している<br><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                     |  |  |
| その他の事項        | 物件1土地の地目について <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記記録上の地目は「畑」</li> <li>・農業委員会からの回答地目「雑種地」</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; height: 20px; width: 10px; margin: 0 auto;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; padding: 0 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> |  |  |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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

■令和8年1月19日受付、北名古屋市農業委員会からの回答書の要旨

物件1土地について

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

㊦その他

地目は変更されていないが、現況は雑種地になっており、農地転用の届出も既に提出済みなので、農地法の適用対象地ではない。

3 転用許可(届出)がされている場合、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

届出年月日：令和7年7月17日

届出条項：農地法第5条第1項

転用目的：住宅

届出申請者：A

4 転用許可がされていないときは、その旨

該当なし

5 転用許可を得ないで土地の現況を農地等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

該当なし

6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)。有のときは、その賃借(小作)人の住所、氏名、賃借(小作)の開始時期

該当なし

7 買受適格証明書の要否

不要

8 その他参考となる事項(都市計画法関係、農振法関係等)

該当なし

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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 (有限会社愛知化成製作所清算人) | <p>1 物件1～5土地(以下「本件土地」という。)上には有限会社愛知化成製作所(以下「愛知化成」という。)の工場が2棟建っていましたが、令和7年8月に西春師勝土地株式会社を通じて売却しましたので、本件土地と愛知化成は関係ありません。</p> <p>2 愛知化成は、プラスチックを仕入れ、自動車部品に使用する部品の成形を行っていました。</p> <p>3 産業廃棄物等が出た場合は適正に処分していましたので、本件土地にたれ流したりはしていませんでした。</p> |

| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 本件土地の状況は、別紙土地概況図及び添付写真のとおりである。なお、添付写真中の黄色線は概ねの境界付近を示したものである。</p> <p>2 本件土地所有者に対して、照会書を送付したが回答はなく、調査期日当日にも同所有者の関係者等は現れなかったため、同所有者等から事情聴取はできなかったが、同土地には建物、工作物等は存在しておらず、全部事項証明書の内容及び現認した状況及び第三者が占有する徴表も認められないことから、同土地の占有については、2枚目に記載のとおり認定した。</p> <p>3 本件土地の境界については、物件2～5土地に関する地積測量図が存在すること、別紙土地概況図中の赤丸付近に境界標が埋設されていること及びその他現認した状況から明らかになっているものと思料する。また、現地において本件土地を概測したところ、その数値は概ね同測量図の数値と一致したので、本件土地の合計面積についても公簿上の合計面積と一致するものと思料する。</p> <p>4 物件1土地に関する農業委員会からの回答書の要旨は3枚目に記載のとおりである。</p> <p>5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。</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

(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                 |                  |                                                                 |
|---------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等      | 調 査 の 方 法 等                                                     |
| 7年12月26日(金)               | 当庁               | 北名古屋市農業委員会に照会書送付(1/19 回答書着)                                     |
| 8年1月5日(月)<br>10:00-10:10  | 名古屋法務局<br><br>当庁 | 土地建物登記事項証明書、公図、建物図面、地積測量図申請<br>所有者等に照会書送付(1/19 回答書着、所有者からの回答なし) |
| 8年1月15日(木)<br>16:00-16:15 | 目的物件所在地          | 目的物件確認、本件土地調査、写真撮影                                              |
| 8年1月21日(水)<br>13:45-14:35 | 目的物件所在地          | 目的物件確認、本件土地調査、写真撮影、Bから事情聴取(評価人同行)                               |
|                           |                  |                                                                 |
|                           |                  |                                                                 |
|                           |                  |                                                                 |

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

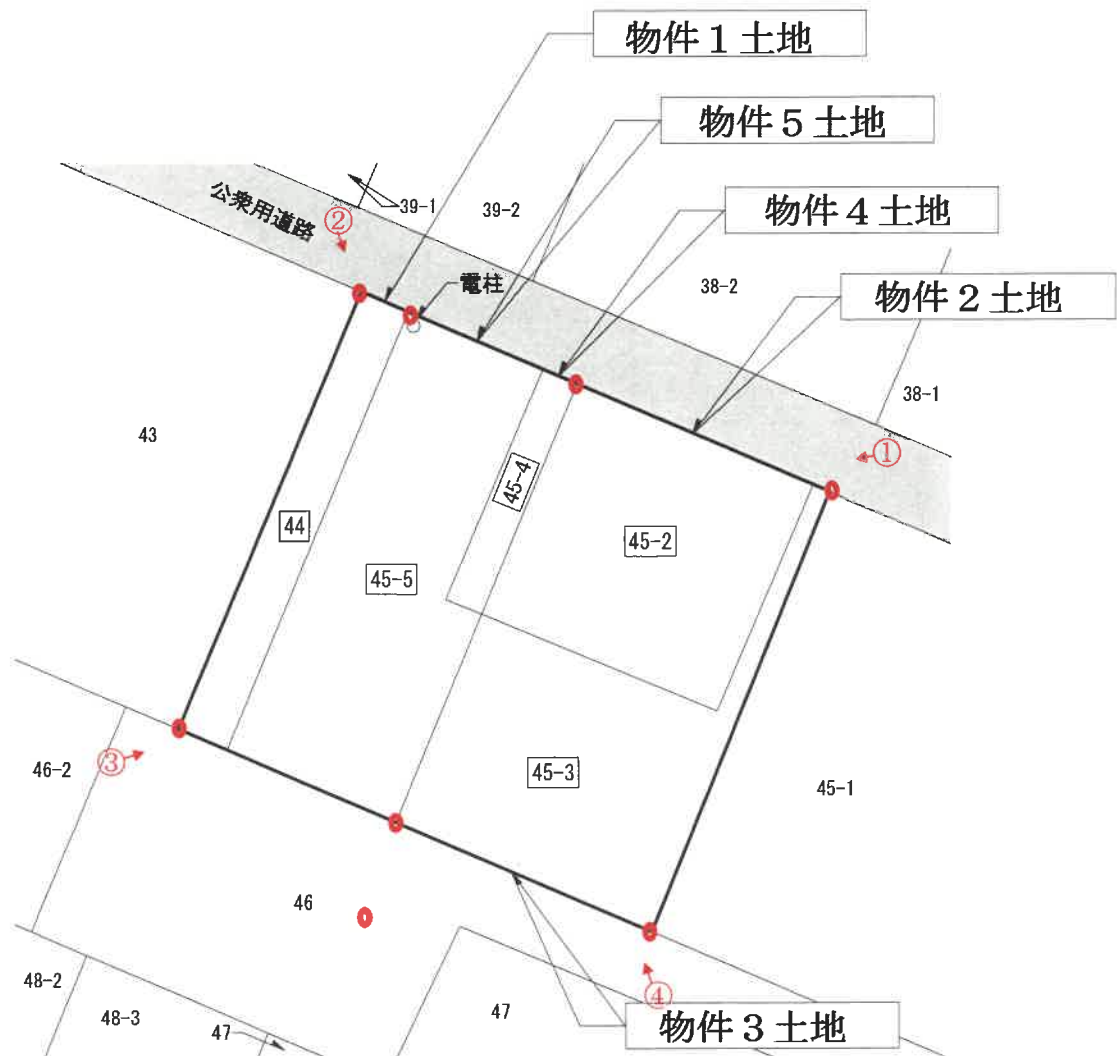
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地概況図



※ ①は境界標を示す。

(6 枚目)

令和7年(ケ)第321号  
←○写真撮影位置・方向

写真1

物件1～5土地



写真2

電柱

物件1～5土地



写真3 電柱

物件1～5土地



写真4

物件1～5土地



令和 7 年 (ケ) 第 321 号  
令和 8 年 1 月 7 日 受 理  
令和 8 年 1 月 21 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 21 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

松 原 一 隆

印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |   |             |
|----------------|---|-------------|
| 金 14,390,000 円 |   |             |
| 内 訳 価 格        |   |             |
| 物件 1 (土 地)     | 金 | 1,400,000 円 |
| 物件 2 (土 地)     | 金 | 3,780,000 円 |
| 物件 3 (土 地)     | 金 | 4,010,000 円 |
| 物件 4 (土 地)     | 金 | 550,000 円   |
| 物件 5 (土 地)     | 金 | 4,650,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                       | 北名古屋市徳重西出<br>4 4 番<br>畑<br>32 平方メートル        | 特記事項記載<br>のとおり |
| 2   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                       | 北名古屋市徳重西出<br>4 5 番 2<br>宅地<br>86.60 平方メートル  | 同 左            |
| 3   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                       | 北名古屋市徳重西出<br>4 5 番 3<br>宅地<br>91.83 平方メートル  | 同 左            |
| 4   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                       | 北名古屋市徳重西出<br>4 5 番 4<br>宅地<br>12.58 平方メートル  | 同 左            |
| 5   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                       | 北名古屋市徳重西出<br>4 5 番 5<br>宅地<br>106.50 平方メートル | 同 左            |
| 番 号 | 特 記 事 項                                                        |                                             |                |
| 1   | <p>現況地目は宅地となっている。<br/>なお、北名古屋市農業委員会に現況地目を照会した際の回答は雑種地であった。</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1～5）

|                                                                     |                                                                                                                                                               |                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                           | 名鉄犬山線「徳重・名古屋芸大」駅 北西方 道路距離 約 1,400m<br>(附属資料1「位置図」参照)                                                                                                          |                                                                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                           | 一般住宅、作業所、農地等が混在する地域                                                                                                                                           |                                                                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>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>無指定<br>居住誘導区域内、都市機能誘導区域外<br>建築基準法第22条区域<br>特定都市河川流域（新川流域）<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                             | 地積 計 329.51m <sup>2</sup><br>間口 (北側) 約 18.8m、奥行 約 17.5m<br>形状 ほぼ正方形、中間画地                                                                                      |                                                                                                             |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                    | 北側 現況幅員 約 2.7m 舗装市道に概ね等高にて接面<br>(建築基準法第42条2項 セットバックが必要)                                                                                                       |                                                                                                             |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                                  | 物件1～5は更地となっている。                                                                                                                                               |                                                                                                             |
| 供給処理施設<br>(敷地内引込の<br>有無を基準とし<br>ている)                                | 上 水 道<br>ガ ス 配 管<br>下 水 道                                                                                                                                     | 利用可<br>利用可<br>なし                                                                                            |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査                                            | 登記記録、過去の住宅地図（昭和45年、昭和54年、平成元年）等の資料から、本件土地は作業所等として利用されていたと推定される。当時の所有者、利用者へのヒアリングと事業内容（合成樹脂の射出成型、製造及び加工等）から、土壌汚染の蓋然性は低い、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。 |                                                                                                             |
| 特 記 事 項                                                             | <p>・北名古屋市備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水浸水想定区域内に該当する。</p> <p>・本件土地の北西側に電柱が設置されている。</p>                                                                            |                                                                                                             |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格（物件1～5）

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、下記の通り評価額を求めた。

| 番号        | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 基礎となる価格<br>(円)<br>オ＝ア×イ×ウ×エ |
|-----------|----------------------|---------------|----------------|---------------|-----------------------------|
| 1         | 69,300               | 0.90          | 32.00          | 1.00          | 2,000,000                   |
| 2         | 69,300               | 0.90          | 86.60          | 1.00          | 5,400,000                   |
| 3         | 69,300               | 0.90          | 91.83          | 1.00          | 5,730,000                   |
| 4         | 69,300               | 0.90          | 12.58          | 1.00          | 780,000                     |
| 5         | 69,300               | 0.90          | 106.50         | 1.00          | 6,640,000                   |
| 基礎となる価格合計 |                      |               |                |               | 20,550,000                  |

| 市 場 性<br>修 正<br>力<br>カ | 競 売 市<br>場 修 正<br>キ | 評価額<br>(円)<br>オ×カ×キ |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| 1.00                   | 0.70                | 1,400,000           |
| 1.00                   | 0.70                | 3,780,000           |
| 1.00                   | 0.70                | 4,010,000           |
| 1.00                   | 0.70                | 550,000             |
| 1.00                   | 0.70                | 4,650,000           |
| 評価額合計                  |                     | 14,390,000          |

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）

・物件1～5

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 北名古屋-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 96,800\text{円/㎡} & \times & 100.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/141 & = & 69,300\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{（上三桁未満四捨五入）} \end{array}$$

◇ 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：北向き（0.0）を考慮した。

◇ 地 域 格 差 ： 街路条件格差、環境条件格差等を考慮した。

$$\begin{array}{llll} \text{街路条件格差：幅} & \text{員} & + & 5.0 \\ \text{接近条件格差：最} & \text{寄 駅} & + & 3.0 \\ \text{環境条件格差：居住環境等} & & + & 30.0 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件格差} & & \text{接近条件格差} & & \text{環境条件格差} & & \text{地域格差} \\ 1.05 & \times & 1.03 & \times & 1.30 & = & 1.41 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 ： 方位北向き（0.0）、規模（-10.0）を考慮した。

$$\text{方位（1.00）} \times \text{規模（0.90）} = 0.90$$

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 ： 特になし。

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      北名古屋-15

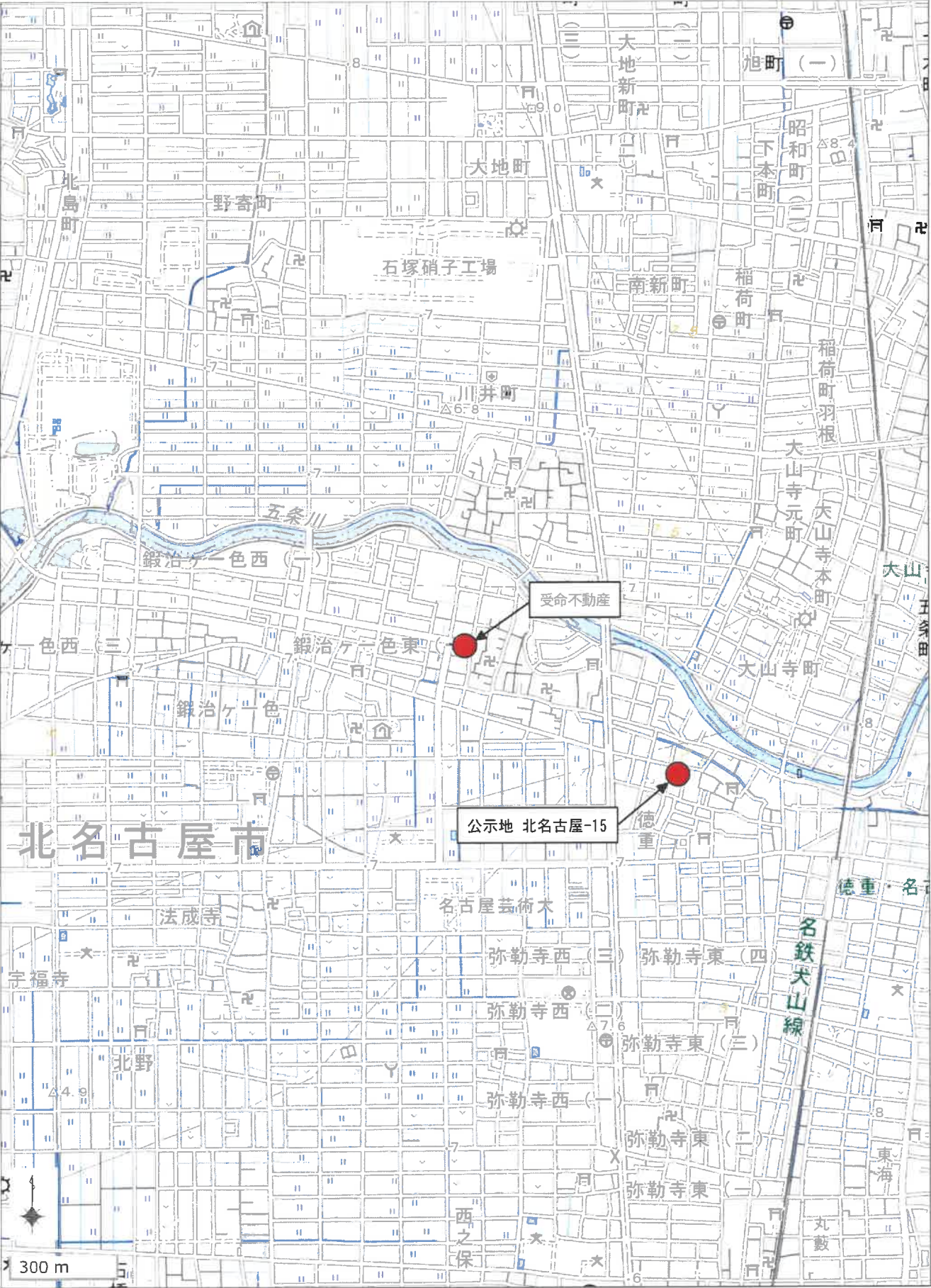
所            在    :    愛知県北名古屋市徳重米野 8 5 番  
価            格    :    96,800円/㎡  
位            置    :    名鉄犬山線「徳重・名古屋芸大」駅の北西方約 650m（道路距離）  
価 格 時 点    :    令和7年1月1日  
地            積    :    163㎡  
供給処理施設 :    ガス・水道  
接 面 街 路    :    北側 5.3m市道に接面  
用途指定等    :    第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）  
地 域 の 概 要 :    戸建住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

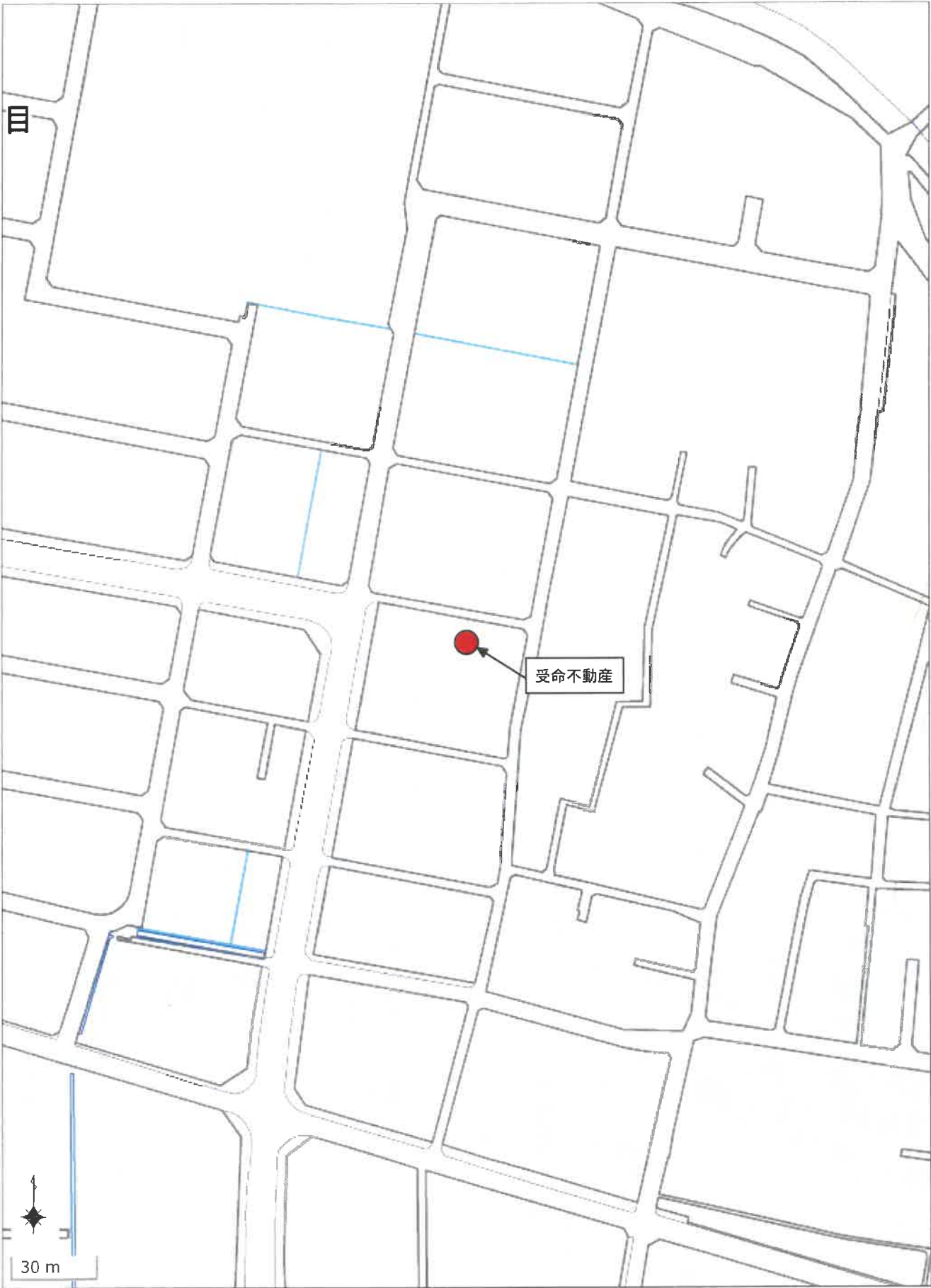
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 現況図(概略)
- 6 写真

以 上

# 位置図



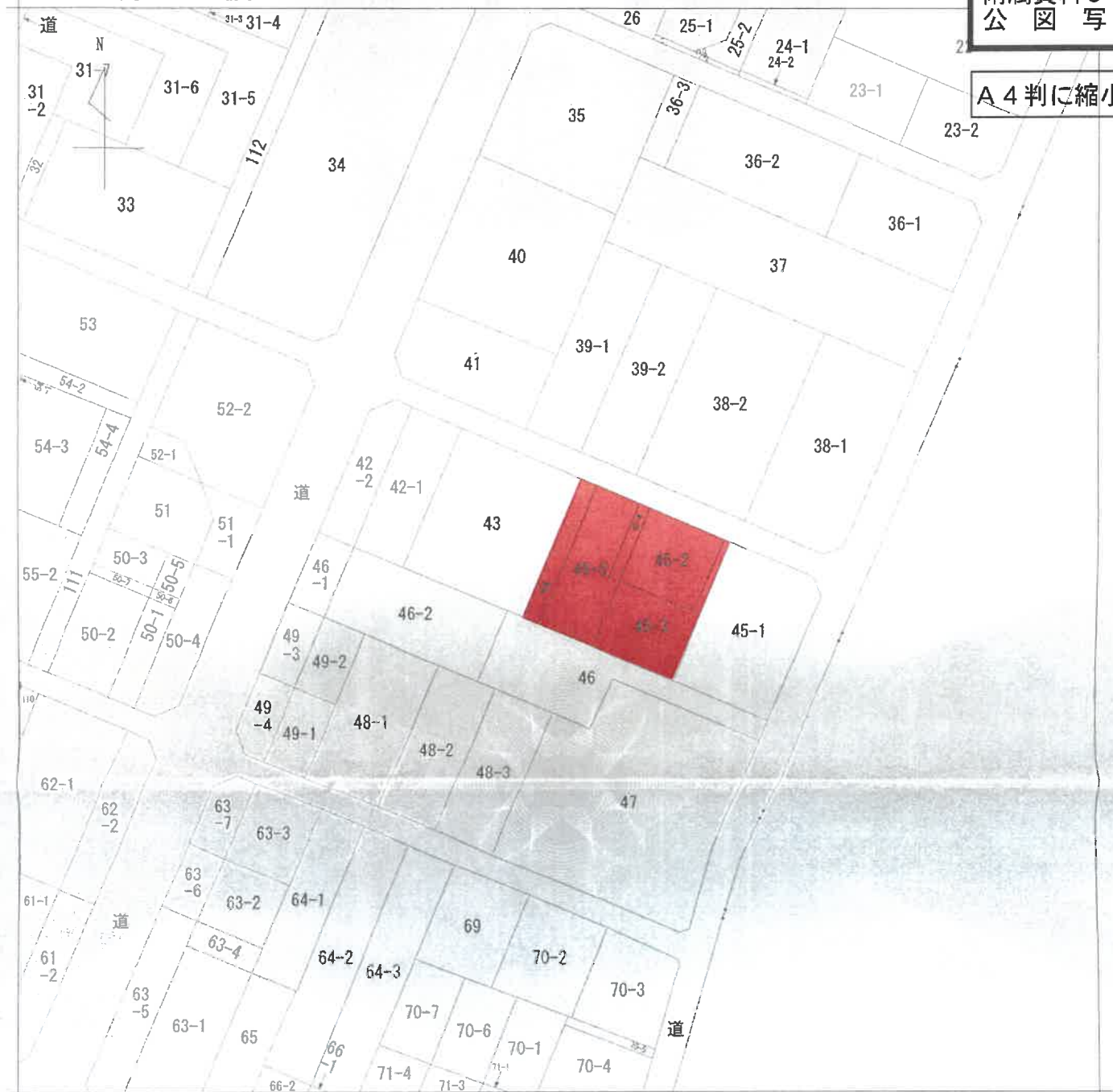
付近案内図



イ 25-6  
ロ 25-4  
ハ 25-3  
ニ 25-5  
ホ 56-1

附属資料3  
公 図 写

A 4 判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出  
徳重西出

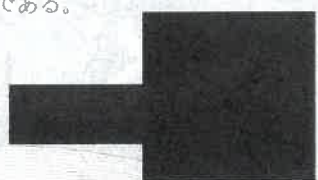
|       |       |           |  |           |           |    |          |     |      |         |
|-------|-------|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|-----|------|---------|
| 請求部分  | 所在地   | 北名古屋市徳重西出 |  |           |           |    | 地番       | 44番 |      |         |
| 出力縮尺  | 1/500 | 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   | 土地改良所在図 |
| 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。

令和7年11月11日  
名古屋法務局

請求番号：5-1  
(1/1)

登記官



地 番 45-3, 45-5

土地の所在  
北名古屋市徳重西出

### 求積表

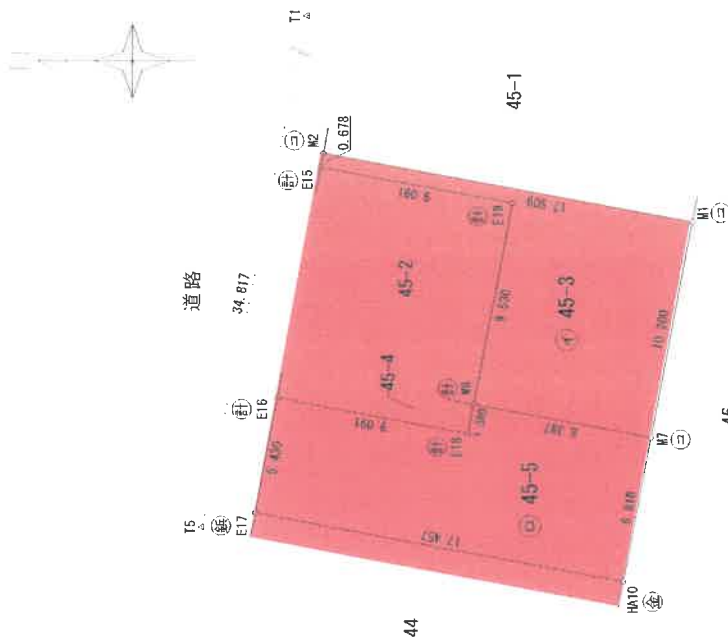
| 地番  | 45-3    | $Y_n$  | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
|-----|---------|--------|-------------------|-------------------------------|
| N0  | X n     |        |                   |                               |
| M8  | 94.321  | 71.551 | -10.924           | -1030.362604                  |
| M7  | 86.080  | 59.982 | 8.460             | 728.268800                    |
|     | 84.163  | 80.011 | 13.272            | 1117.011336                   |
| M2  | 101.367 | 83.264 | 2.587             | 262.236428                    |
| E15 | 101.492 | 82.598 | -2.348            | -238.303216                   |
| E19 | 92.558  | 80.915 | -11.047           | -1022.486226                  |
|     |         | 合計     |                   | -183.699491                   |
|     |         | 合計面積   |                   | 91.8347405                    |
|     |         |        |                   | m                             |

| 地 帶  | ④ | 45-5 | $X_n$   | $Y_n$   | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
|------|---|------|---------|---------|-------------------|-------------------------------|
| E17  |   |      | 104 515 | 66 540  | -8 580            | -896 798700                   |
| HA10 |   |      | 87 362  | 63 286  | 3 452             | 301 573624                    |
| M7   |   |      | 86 080  | 69 992  | 8 256             | 710 590400                    |
| M8   |   |      | 94 321  | 71 551  | 0 202             | 19 062842                     |
| E18  |   |      | 94 576  | 70 194  | 0 325             | 30 737200                     |
| E16  |   |      | 103 510 | 71 876  | -3 654            | -378 235540                   |
|      |   |      |         | 合 計     |                   | -213 010174                   |
|      |   |      |         | 合 計 面 積 |                   | 106 5050870                   |
|      |   |      |         | 地 積     |                   | 106 50                        |

| 引 照 点 | 種 類     | X座標      | Y座標      |
|-------|---------|----------|----------|
| T 1   | 道路側溝に刻印 | 100. 000 | 100. 000 |
| T 5   | 道路側溝に刻印 | 106. 989 | 165. 892 |

| 引照点 | 境界点 | 距 離     |
|-----|-----|---------|
| T 1 | M 2 | 16. 792 |
| T 5 | M 2 | 18. 259 |

|       |           |
|-------|-----------|
| 測量年月日 | 令和7年6月26日 |
| 座標系   | 任意        |



|     |         |
|-----|---------|
| 筆界点 | 境界標の種類  |
| (三) | コンクリート杭 |
| (フ) | プラスチック杭 |
| (金) | 金属標     |
| (鉋) | 金属鉋     |
| (刻) | 石刻      |
| (石) | 石杭      |
| (木) | 木杭      |
| (計) | 計算点     |

A 4 判に縮小

单位: m

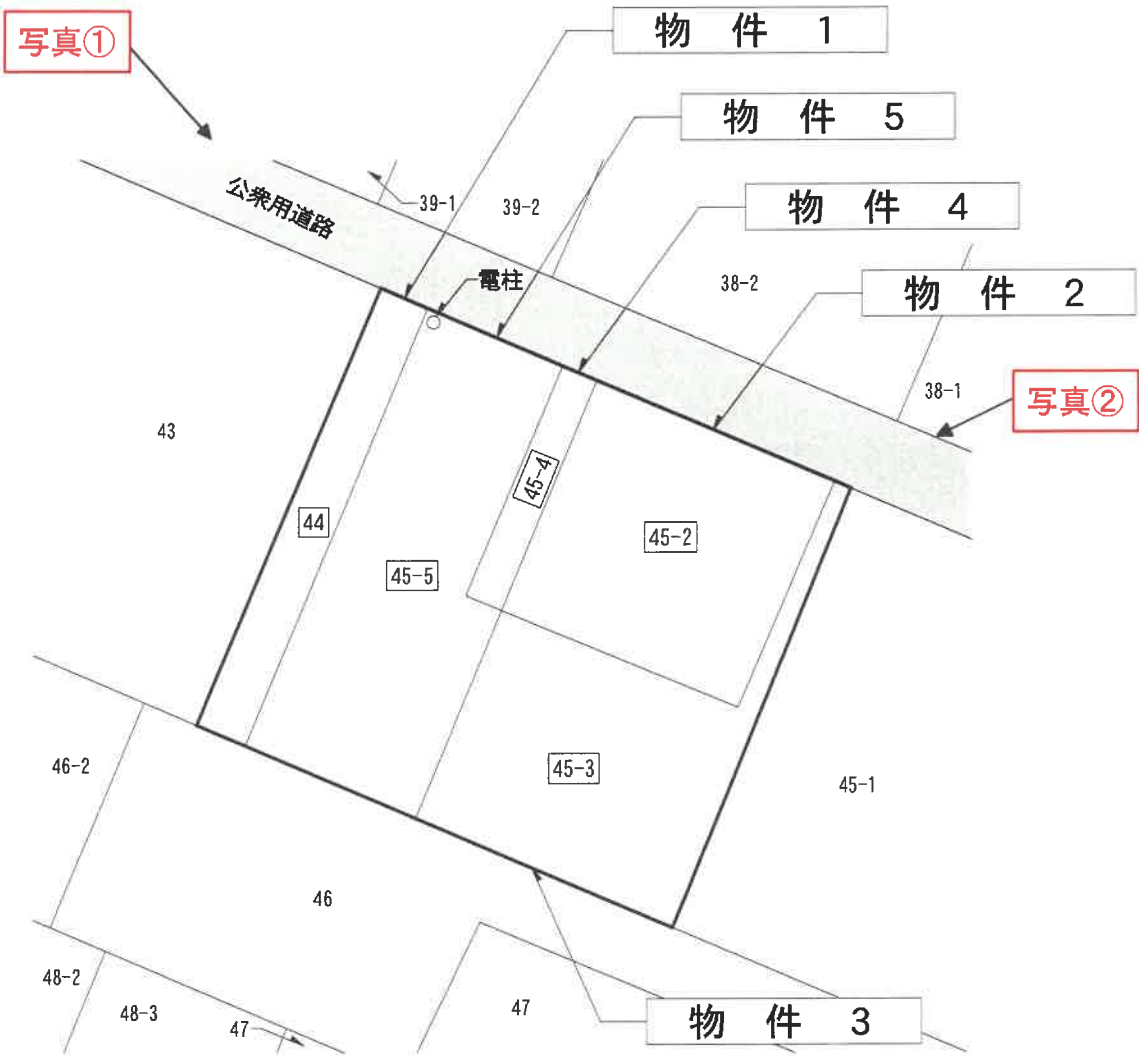
|    |   |     |
|----|---|-----|
| 宿尺 | 1 | 250 |
|----|---|-----|

人  
世  
田

作者

附属資料 4  
地積測量図写

現 況 図（概略）



## 写 真



写真①



写真②