

令和6年(ケ)第327号

[注意事項]

物件1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 7年 6月10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 7年 9月10日から 令和 7年 9月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24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 7年10月29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 7年10月 1日 午前 9時00分から 令和 7年10月 1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 7年 6月10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 瀬戸市本郷町
地 番 267番
地 目 畑
地 積 482平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番266番）への通行のため利用されている。

《 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	瀬戸市本郷町
	地	番	267番
	地	目	畑
	地	積	482平方メートル



令和 6 年(ケ)第 327 号

令和 7 年 1 月 21 日受理

令和 7 年 2 月 10 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 今 井 達 裕

物 件 目 録

1	所	在	瀬戸市本郷町
	地	番	2 6 7 番
	地	目	畑
	地	積	4 8 2 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	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☒ 畑(物件1) ☐				
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のとおり ☒ 土地現況図(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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が一部を畑として使用し、一部を竹林の状態で占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	☒ ケーブルテレビの引込柱2本が設置されている ☒ 石段(石階段)が設置されている				
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)

(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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 畑 ☒ 竹林 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (所有者元代表者)、B (占有者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期		10年以上前	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 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

その他の事項

■瀬戸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

瀬戸市本郷町267番 宅地介在山林 482平方メートル

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氏名

転用許可(4条)あり

許可年月日：不明、転用目的：住宅の建築、許可申請者の住所及び氏名：住所不明 C

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)

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變更している場合は、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

必要

8 その他、参考となる事項(都市計画法関係、農振法関係等)

市街化区域

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	(面接による聴取) 1 私は、物件1土地の北西側隣地(266番土地)に住んでいる者で、物件1土地の全部を使用しています。 2 物件1土地は4段の階段状になっていて、一番上の段(1段目)に栗や梅の木が植えられ、2段目と3段目が畑になっています。私は、2段目にさつまいも、3段目にいちごと野菜を植えて栽培しています。また、北西側に造られた石段を我が家への出入りのために使用しています。 3 物件1土地は、私の親類が破産者株式会社はしもと人形の先代社長であるAの亡父(以下「先代」という。)に売った土地で、元は雑木林です。先代は、現在の形状に開拓し、趣味で畑作をしていましたが、同人が亡くなってからは、ほったらかされた状態となりました。私は、放置されると竹が繁茂するなどして元の雑木林に戻り、我が家にも害が及ぶことになると思い、管理する目的から畑として使用しています。使用を始めた時期については、はっきりとした記憶はありませんが、10年以上も前のことだと思います。私が物件1土地を使用していることをAは知っています。賃料などは支払っていません。 4 一段目に栗や梅の木を植えたのは先代です。物件1土地上及び小屋の中にある農具類、小屋内の耕うん機はすべて先代が置いていったもので、私が畑作に使用しています。石段を造ったのも先代です。 5 買受人に対し、畑の作物などを撤去し、引き渡さなければならないことは承知しています。 6 雨が降ると土砂が物件1土地から北東側道路へ流れ出ることがあります。 (電話による聴取) 1 私は、物件1土地の所有者である破産者株式会社はしもと人形の元代表者です。 2 物件1土地は、私の亡父である先代が畑として使用していた土地です。破産者株式会社はしもと人形名義で購入しているのは、当初は同社の倉庫として使用する目的があったようです。 3 Bが物件1土地を耕作し、畑として使用していることは知っていますが、使用することを了承したことはありません。約20年前に先代が亡くなった後、物件1土地を放ったままにしていたのですが、久しぶりに同土地を見に行った時には竹が伐採され、畑になっていました。 4 ケーブルテレビの引込柱については、南東側隣地(268番土地)上の建物のためのもので、ケーブルテレビの会社に対し、一時的に使用することを許可した覚えはあります。その会社名は覚えていません。 5 物件1土地上にある農具類は先代が使用していたものです。
■ A (所有者元代表者)	

(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及びBの各陳述並びに使用状況によれば、10年以上前からBが物件1土地の全部を占有（管理）していることが認められ、その占有権原については、Bが無断で耕作を開始した後、Aはそれを黙認した状態であることから、AとBとの間に黙示の使用貸借契約が成立しているものと判断する。

■物件1土地の現況について

- 1 北東側で道路に接する、同道路から南西に向かって高くなる、高低差のある傾斜地である。また、南東側（268番土地側）がのり面になっており、南東側隣地（268番土地）との間にも高低差がある。
- 2 土地現況図（概略）記載のア点に金属鋌、イ点、ウ点、エ点、オ点及びカ点にコンクリート杭が埋設されている。また、カ点とオ点を結ぶ直線に沿って隣地（260番土地）上にフェンスが設置されている。
- 3 4段の階段状になっており、各段の高低差はおおよそ2メートルである。また、一番低い地点（道路と接する部分）と一番高い点（カ点）付近との高低差について、目測では七、八メートル程度と思われる。なお、1段目について、カ点からエ点に向かって緩やかに傾斜し、エ点の方が低くなっている。また、南側隣地（337番2土地）との間にも高低差がある。
- 4 2段目に農具類、耕うん機を収納する小屋が存在する。同小屋は、簡易な造りであり、土地上に置かれた状態で、定着性は認められない。

■その他

- 1 瀬戸市農業委員会に対する照会結果は4枚目のとおりである。買受適格証明書の要否については「必要」と回答されている。

(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 1月21日 (火) : - :	(郵便)	瀬戸市農業委員会に対し照会書送付
R7年 1月23日 (木) 15:00 - 15:10	名古屋法務局	公図等交付申請
R7年 1月30日 (木) 9:35 - 10:50	目的物件所在地	物件確認、写真撮影、占有状況調査 Bから聴取
R7年 1月30日 (木) 14:00 - 14:10	(電話)	Aから聴取
R7年 1月31日 (金) : - :	(郵便)	瀬戸市役所に対しBの住民票写し交付申請
R7年 2月3日 (月) 14:30 - 14:40	名古屋法務局	北西側隣地(266番土地)の全部事項証明書交付 申請
: - :		

(特記事項)

☐ 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

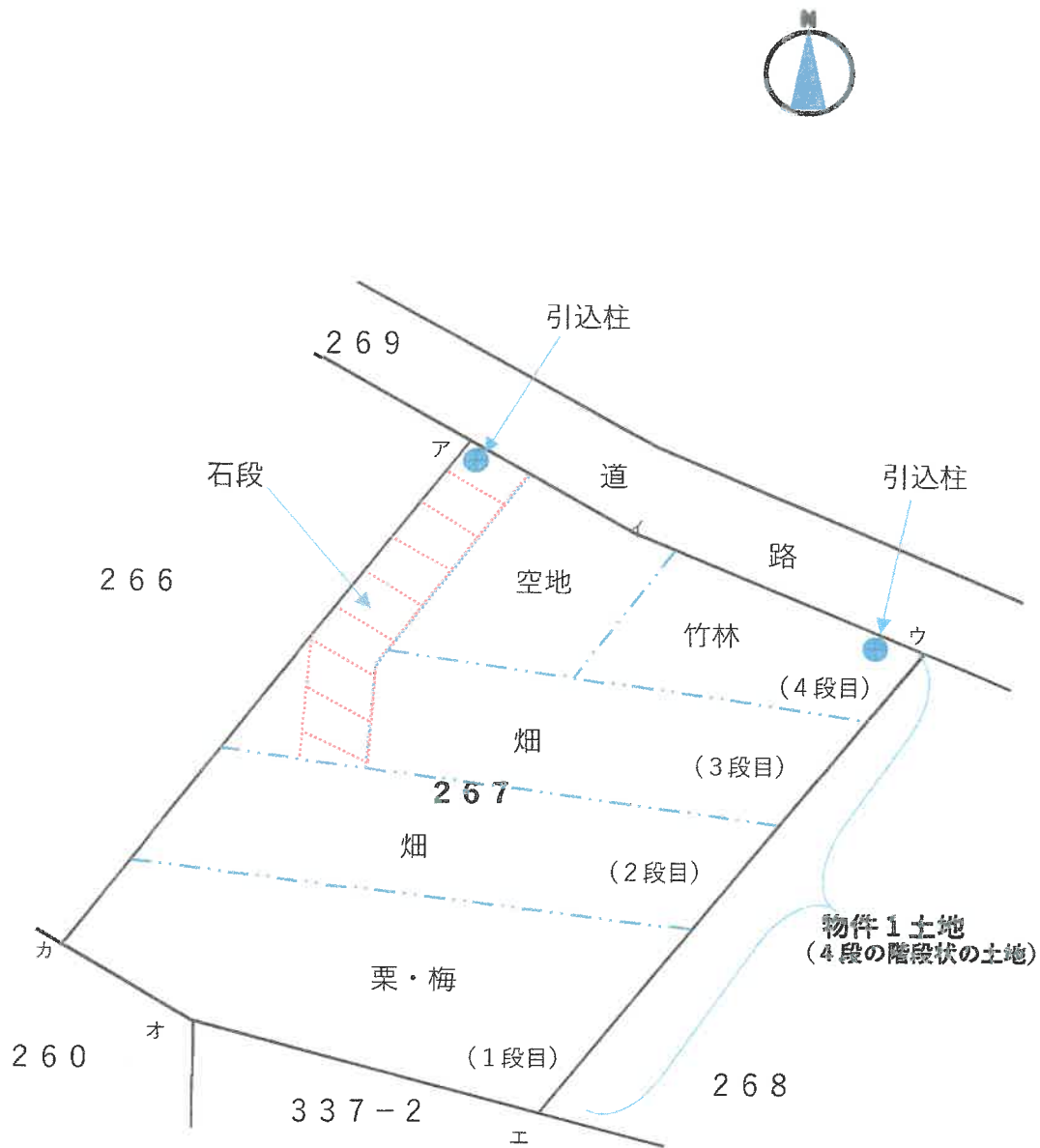
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

土地現況図（概略）





① 物件1土地の状況（北方向から撮影）



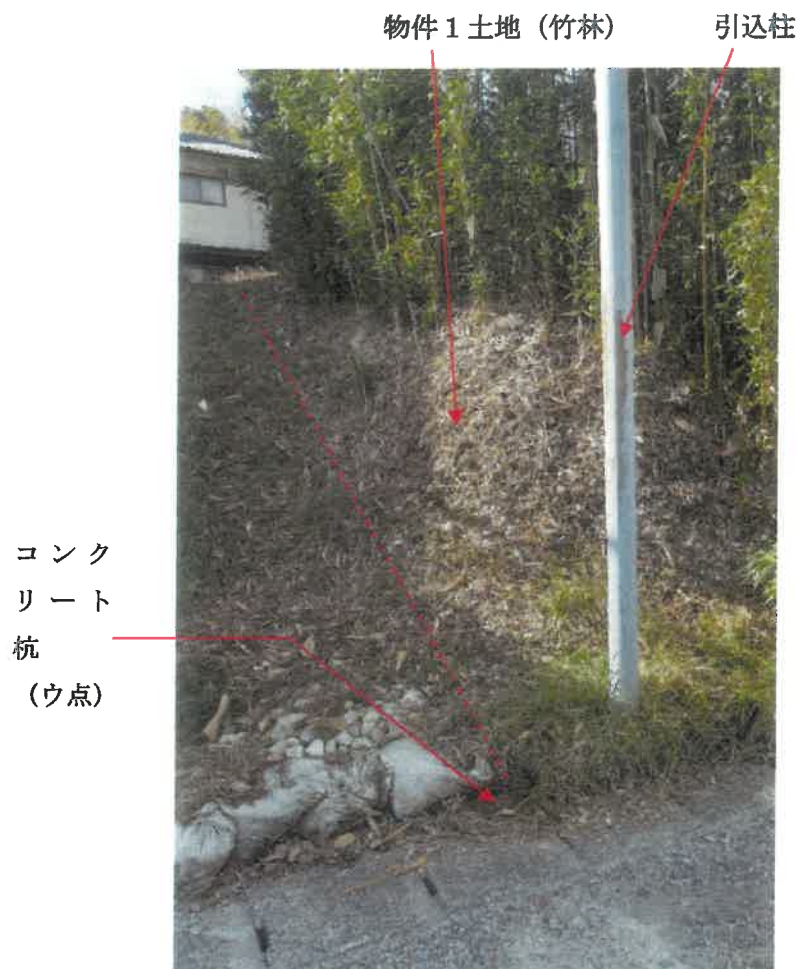
② 物件1土地の状況（ア点からカ点の方向を撮影）



③ 物件1土地の状況（2段目及び3段目）



④ 物件1土地の状況（カ点から北東の方向を撮影）



⑤ 物件 1 土地の南東側の状況 (ウ点付近)
(赤色破線は境界付近を目安として示したもの)



⑥ 物件 1 土地の南西側の状況 (エ点付近)

令和 6 年	(ケ)	第 3 2 7 号
令和 7 年	1 月 2 4 日	受 理
令和 7 年	1 月 3 0 日	現 地 調 査
令和 7 年	2 月 5 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

樋沢 武司 印

第1 評価額

番号	評価額
物件1（土地）	金 1,950,000 円

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き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 地 地 地 積	瀬戸市本郷町 2 6 7 番 畑 482 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	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1）

位 置 ・ 交 通	愛知環状鉄道「中水野」駅 南西方 道路距離約750m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	傾斜地を造成した戸建住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 都市機能誘導区域、居住誘導区域 せと・街なか景観ゾーン 屋外広告物規制区域（第5条第1項）許可区分 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	地 積 482 m ² 間 口 約20m、 奥 行 約25m 形 状 やや不整形	
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約2.5mの市道と等高に接面する。 建築基準法第42条第2項道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	大半は畑（果樹、野菜）として利用されている。一部は雑木林（竹林）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 なし （引込可） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし （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地図にて調査したところ、従前より 未利用地であったと推定される。 土壌汚染の有無については詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	土地全体に渡り、南側から北側にかけて下り傾斜地となっている。 敷地内の高低差は約7mである。 北側道路接道部分に2カ所、ケーブルテレビの電柱が存在する。 北側市道に関しては、建物建築時にセットバックを要する。 当該物件は、買受適格証明書が必要である。 詳細は執行官作成の「現況調査報告書」を参照。	

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
1	30,100	0.24	482	—	3,480,000

基礎となる価格 (円) オ	市場性 修正 カ	競売市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
3,480,000	0.80	0.70	1,950,000

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)

地価調査 瀬戸(県)-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 50,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 167 & = & 30,100 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：傾斜地(造成工事要) $(0.30) \times \text{農地法手続要} (0.80) = 0.24$

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：なし

カ 市場性修正：造成工事を要する傾斜地の不動産取引市場における流通性を勘案した。

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

地価調査 価格 瀬戸（県）-1
所 在：瀬戸市小田妻町1丁目287番外
価 格： 50,200 円/㎡
位 置：愛知環状鉄道「中水野」駅の南方道路距離約700m
価 格 時 点：令和6年 7月1日
地 積： 158 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東側6.5m（農道・林道）に接面
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建ぺい率60%・容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅及び県営住宅が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地配置図
- 6 現況写真

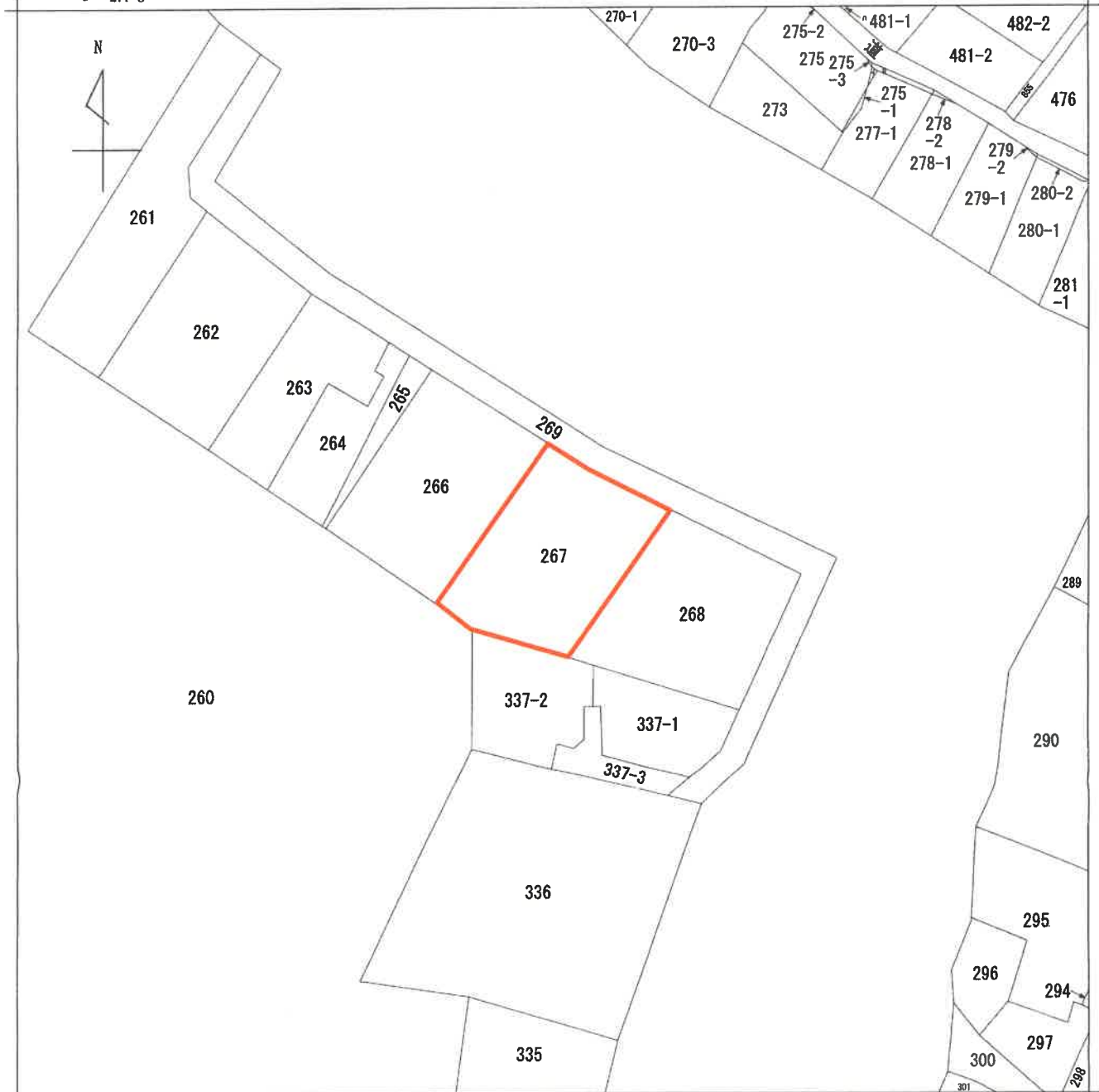
以 上





イ 277-2
 277-3

ハ 495-1



(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。



A 本郷町

請求部	所在	瀬戸市本郷町				地番	267番			
出力縮	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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年11月7日

名古屋法務局

請求番号：43-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成24年8月23日

地 積 測 量 図

地 番 267

土地の所在
瀬戸市本郷町

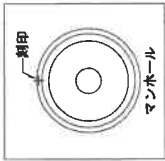
直角座標法求積表

地番 NO	267	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Yn-1	Xn+1 - Yn-1
K804	267	299.636	296.662	-22.080	-8615.962890	
1		277.126	280.085	-11.459	-3175.586034	
C128		273.164	286.193	17.232	4707.162048	
18		270.201	297.317	26.614	7191.129414	
17		289.855	311.807	4.848	1405.382480	
006		296.366	302.166	-15.166	-4476.266676	
			合計		-984.182347	
			合計面積		482.0761735	
			地 積		482	m

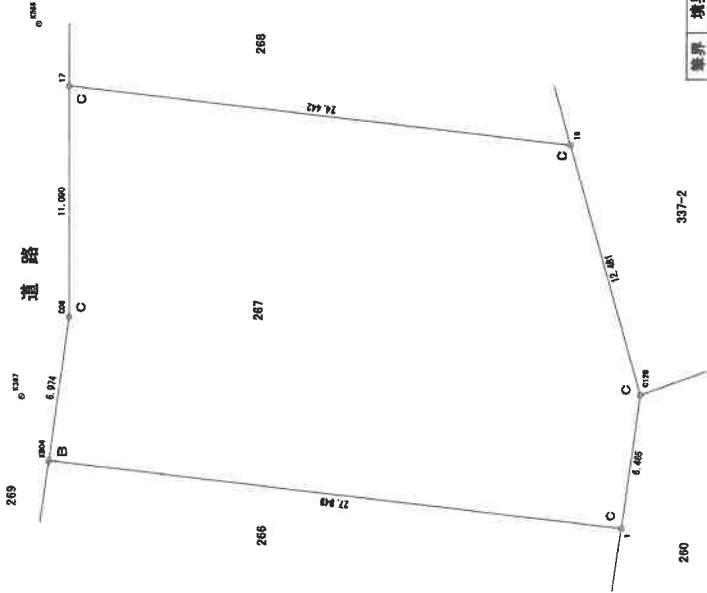
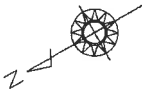
恒久的地物の名称及び座標値

符号	X座標	Y座標	名称
K366	288.711	315.141	マンホールに刻印
K367	289.221	289.992	マンホールに刻印

引照点概略図



測量年月日
平成24年6月29日



境界	境界線の種類
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
A	金属プレート杭
B	金 属 板
K	刻 印

作 製 者

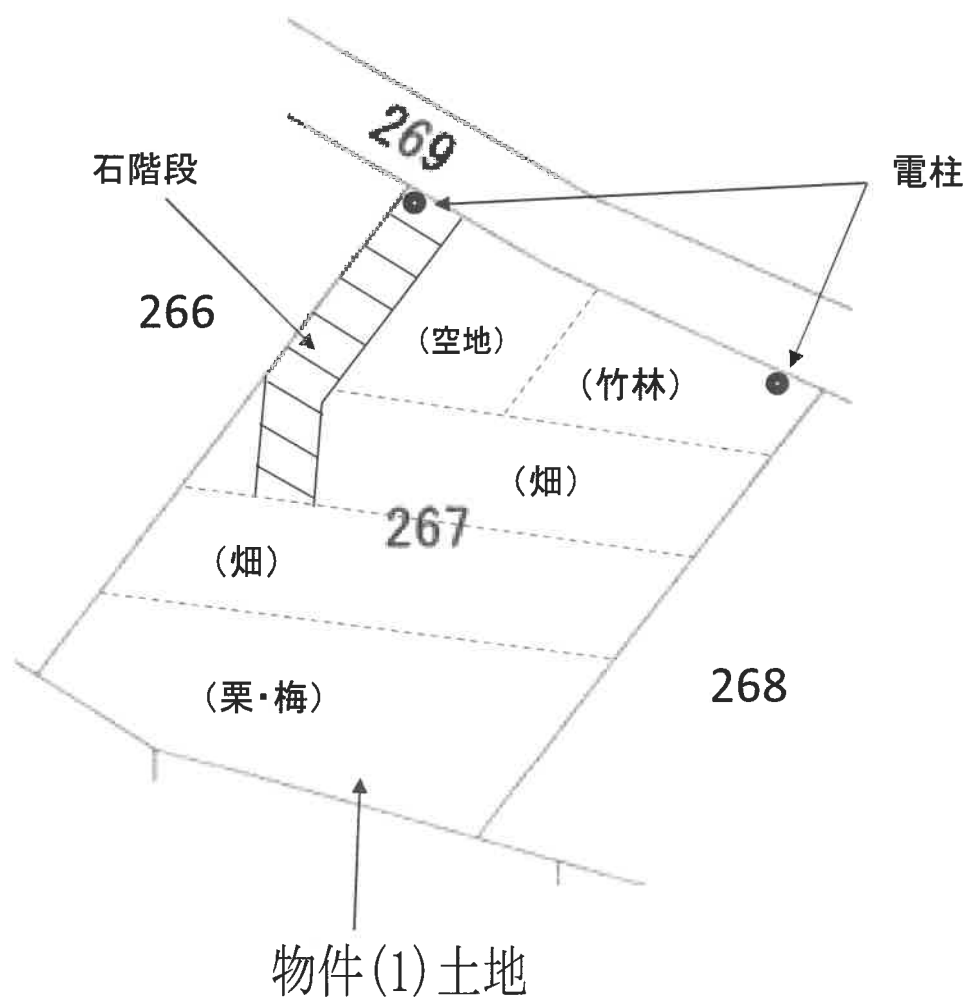
申 請 人

縮尺

1 / 250

平成24年 8 月 9 日(作製)

土地配置図(概略)



対象不動産の写真



A



B