

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 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 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 春日井市明知町字尼ヶ洞

地 番 478番

地 目 田

地 積 191平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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】

株式会社A I S H O興業が占有している。同社の賃借権は、対抗要件を有していない。

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 春日井市明知町字尼ヶ洞
地 番 478番
地 目 田
地 積 191平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 7 年(ケ)第 280 号

令和 7 年 10 月 24 日受理

令和 7 年 12 月 9 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 春日井市明知町字尼ヶ洞 |
| | 地 | 番 | 478番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 191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1) ☐ 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 ☒ 土地現況図(概略)のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者(A) ☒ 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 ☒ 上記の者が駐車場及び資材置場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	「執行官の意見」のとおり			
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 ☒ 土地現況図(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

(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 ■株式会社AISHO興業	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ■資材置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者代表者, A(所有者)の子))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 2年 3月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 2年 2月21日	
	期間	令和 2年 3月 1日から ■令和12年 2月28日まで10年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者(A) □その他の者()	
当事者	借主	■占有者(株AISHO興業) □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金1万円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (株式会社A I S H O 興業代表者, A (所有者) の子)	(口頭による陳述及び提示を受けた文書要旨) 1 当社は, A から物件 1 土地を賃借し, 駐車場及び資材置場として使用するとともに, プレハブ式の事務所を設置しています。 2 物件 1 土地に係る賃貸借契約については, 契約書の写しを提出しますので, そちらを参照してください。 なお, 賃料(月額 1 万円)は, 当社の A に対する貸付金(残高約 1 5 0 万円)と毎月相殺しています。現在, A と連絡を取ることができないので, 領収書は受領していません。 3 物件 1 土地の南東側に用水路のような河川があり, 大雨が降ると, その河川から水が溢れてくることがあります。 4 物件 1 土地の隣地所有者との間で, 境界に関する紛争はありません。
■ 春日井市農業委員会	(照会文書に対する回答要旨) 1 土地の表示 物件 1 土地 2 現況地目 雑種地 3 農地法 3 又は 5 条の適用対象地になるかどうか 対象地ではない。 4 次の転用許可あり 許可等年月日 平成 1 5 年 1 2 月 1 8 日 許可条項 5 条許可 転用目的 住宅 許可を受けた者 A 5 賃借(小作)の有無 無 6 買受適格証明書の要否 否 7 その他, 参考となる事項(都市計画法関係, 農振法関係等) 市街化調整区域, 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

執行官の意見

- 1 物件1土地の占有関係について
関係人の陳述、現況並びに契約書及び関係会社の履歴事項全部証明書の各記載内容等から、2及び3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 駐車場及び資材置場等として使用されており、北西側で道路に、南東側で河川に、それぞれ接している。
 - (2) 土地現況図(7枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。また、各隣地との境界(ただし、北西側道路との境界の一部を除く。)付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) 物件1土地に設置されている工作物及び動産は次のとおりである(設置場所は土地現況図(7枚目)参照)。
 - ア 簡易事務所(写真1)
 - イ 差し掛け(写真1)
 - ウ 簡易トイレ(写真1)
 - エ 鋼管柱(2箇所)(写真1及び3)
- 3 その他
Aに対し占有状況等に関する照会文書を送付したが、期限までに回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月27日 (月) 16:50-17:00	名古屋法務局	登記事項証明書、公図及び関係会社の履歴事項全部証明書取寄
7年10月28日 (火) 8:30-8:50	春日井市役所	関係人の住民票の写し及び物件1土地の評価証明書取寄、春日井市農業委員会に対し照会文書提出 (後日回答あり)
7年10月28日 (火) 15:00-15:20	目的物件所在地	物件確認、写真撮影、占有調査、連絡依頼文書を投函
7年11月4日 (火) 17:00-17:10	(携帯電話)	(Bより受電) 占有状況等につき聴取
7年11月11日 (火) 16:00-16:10	(携帯電話)	(Bへ架電) 立入調査期日調整
7年11月17日 (月)	当庁執行官室	Aあて占有状況等に関する照会文書作成送付 (回答なし)
7年12月1日 (月) 9:50-10:20	目的物件所在地	(立入調査) 簡易測量、写真撮影、B立会、Bより占有状況等につき聴取、評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で、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。

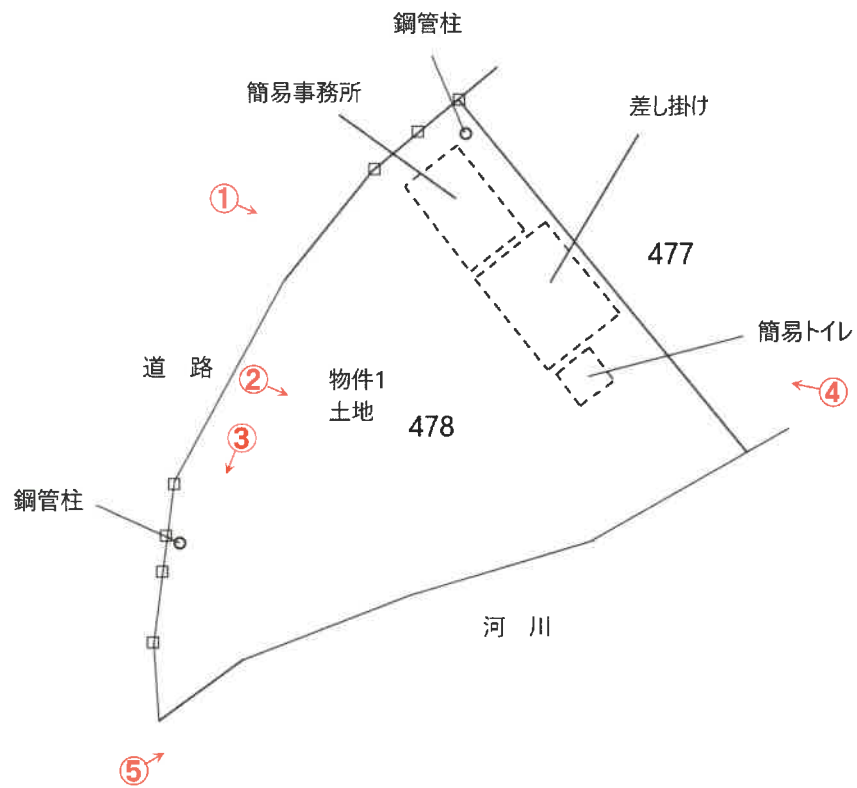
☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
本件建物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）



※ 境界杭等の位置を「□」で示す。

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1土地の外観



2 物件1土地の外観



3 物件1土地の外観



鋼管柱

物件1土地

4 物件1土地の外観



物件1土地

隣地(477番)

5 物件1土地と隣地との境界付近の状況



物件1土地

令和7年 (ケ) 第 2 8 0 号
令和7年 1 0 月 2 8 日 受 理
令和7年 1 2 月 1 日 現 地 調 査
令和7年 1 2 月 1 8 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

番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 870,000 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 地番 地目 地積	春日井市明知町字尼ヶ洞 478番 田 191平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1	本件土地は、現況「雑種地」として利用されている。		

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）

位置・交通	JR中央本線「高蔵寺」駅 北方 道路距離約6,500m 名鉄バス「尾張明知」停 北方 道路距離約120m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる中、事業所、一般住宅等が散見される地域	
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 指定なし 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 砂防指定地（一部）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 191㎡ 間口 約24m、奥行 約17.5m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件1の土地は、北西側で現況幅員約4～5mの舗装市道とほぼ等高にて接面している。尚、道路台帳幅員は約3mであるが、春日井市土木管理課にて聴取した内容によると、道路境界確定済み（幅員約5～5.7m）であり、春日井市建築指導課にて建築基準法第42条1項1号道路と見なすと回答を得た。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、駐車場、資材置き場、簡易事務所等として利用されている。 周辺地の利用状況は、北側は道路、東側は農地、南側は河川、西側は道路である。	
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 あり ガス配管 なし 下水道 なし	
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45年まで遡って調査した結果、以前は農地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	・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。 ・本件土地の北東側に、簡易事務所、差し掛け、簡易トイレが設置されていた（土地現況図（概略）参照）。 ・本件土地の道路沿いに鋼管柱が2本設置されていた（土地現況図（概略）参照）。 ・公図と現況の形状がやや異なる。従って、後日実測等を行った際には数量等が異なる場合があることに留意が必要である。	

特記事項 の 続 き	・関係人聴取内容によると、南東側の河川について大雨が降ると水が溢れることがあるとの事である。 ・本件土地は賃貸借に供されている（詳細は現況調査報告書参照）。 ・本件土地は市街化調整区域内に存する登記地目田（現況、雑種地）であるため、原則として宅地利用はできない。建物等の建築に際しては春日井市建築指導課への確認が必要である。 ・本件土地は登記地目が田であり、春日井市農業委員会への照会結果は以下の通りである。 ・現況地目は「雑種地」 ・農地法３条許可申請または５条許可申請の対象外。 ・転用許可申請の有無：あり 許可等年月日（平成15年12月18日） 許可条項（農地法5条許可） 転用目的（住宅） ・賃借（小作）の有無：無し ・競売入札に際して、買受適格証明は不要。 ・農業振興地域内の農用地区域外。
-----------------------	---

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	25,600	0.32	191	1.00	1,560,000	0.8	0.7	870,000

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 小牧-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,300\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/99 & \times & 100/163 & = & 25,600\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：規模 0.97 × 二方路 1.02 = 0.99

◇地域格差：交通 1.05 × 環境 1.55 = 1.63

イ 個別格差：不整形 0.70 × 雑種地 0.50 × 河川隣接 0.90 = 0.32

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：雑種地且つ市街化調整区域内の不動産需要が弱いこと等を考慮の上、市場滞留期間が長期化するリスクを考慮した。

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

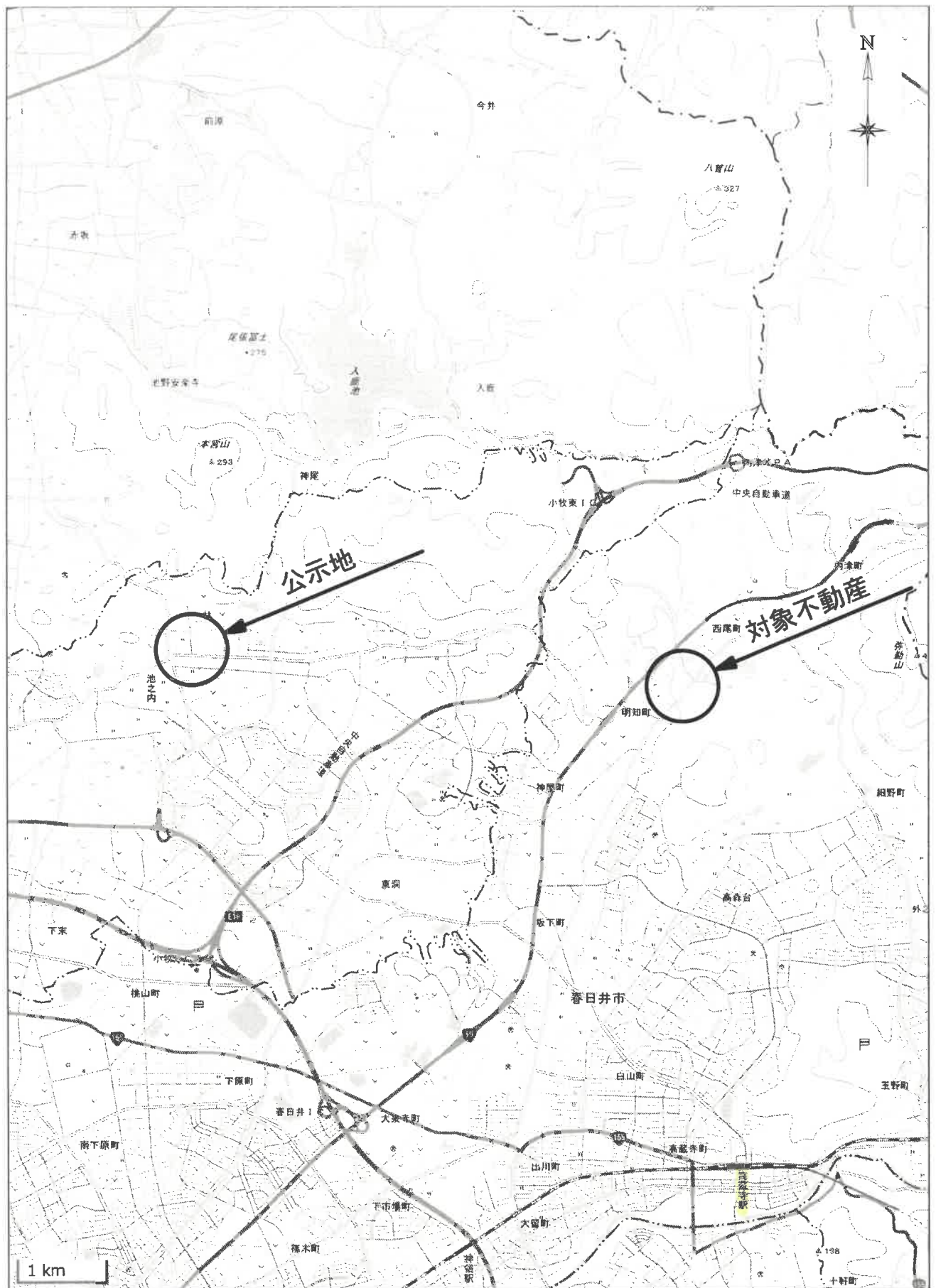
地価公示価格（小牧-1）

所 在：小牧市大字池之内字中赤堀601番2外
価 格：41,300円／m²
位 置：名鉄小牧線「味岡」駅の東方道路距離約3,800m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：332m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側幅員4.5m私道に接面、東側側道
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：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

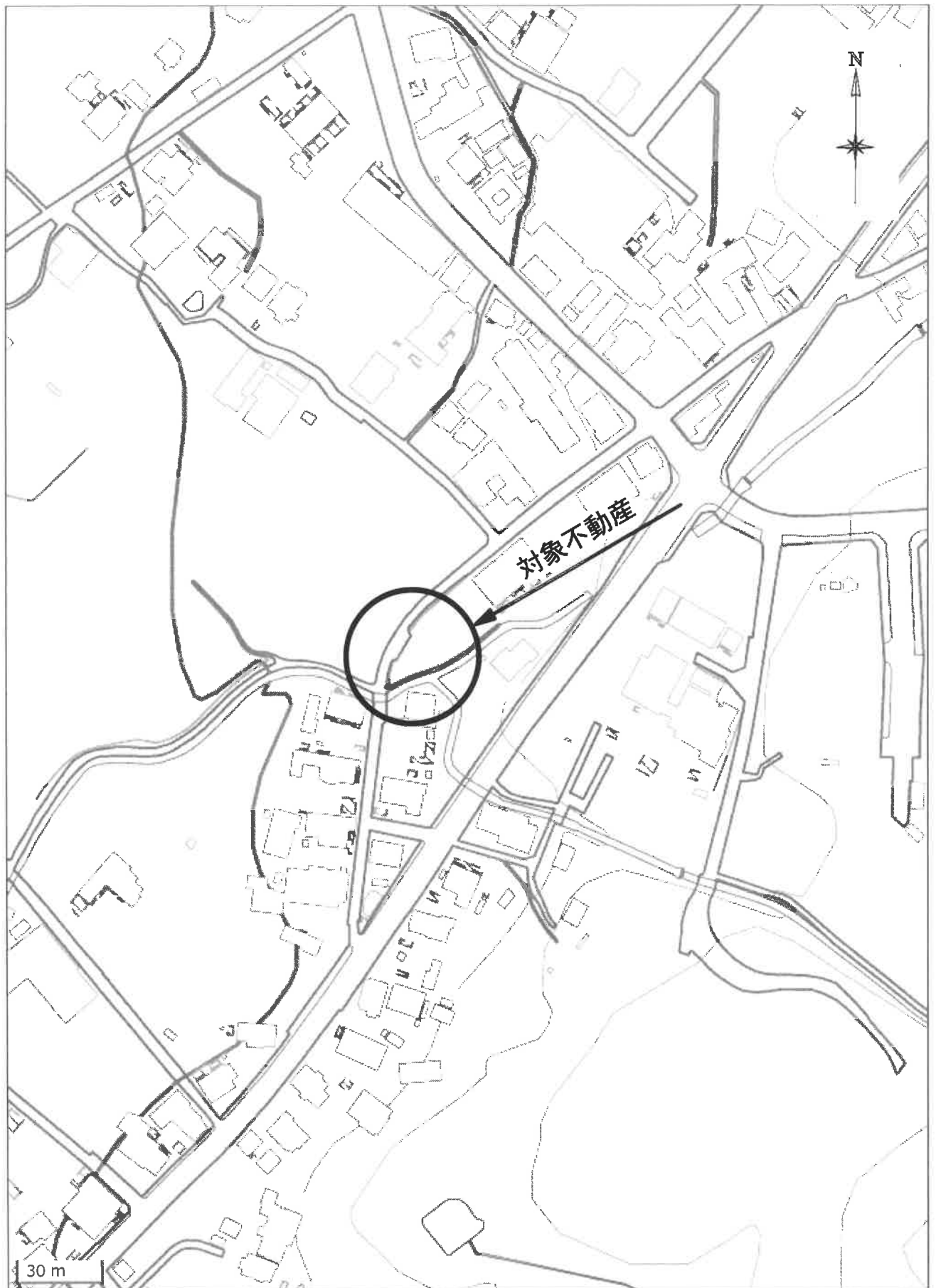
第7 附属資料

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

位置図

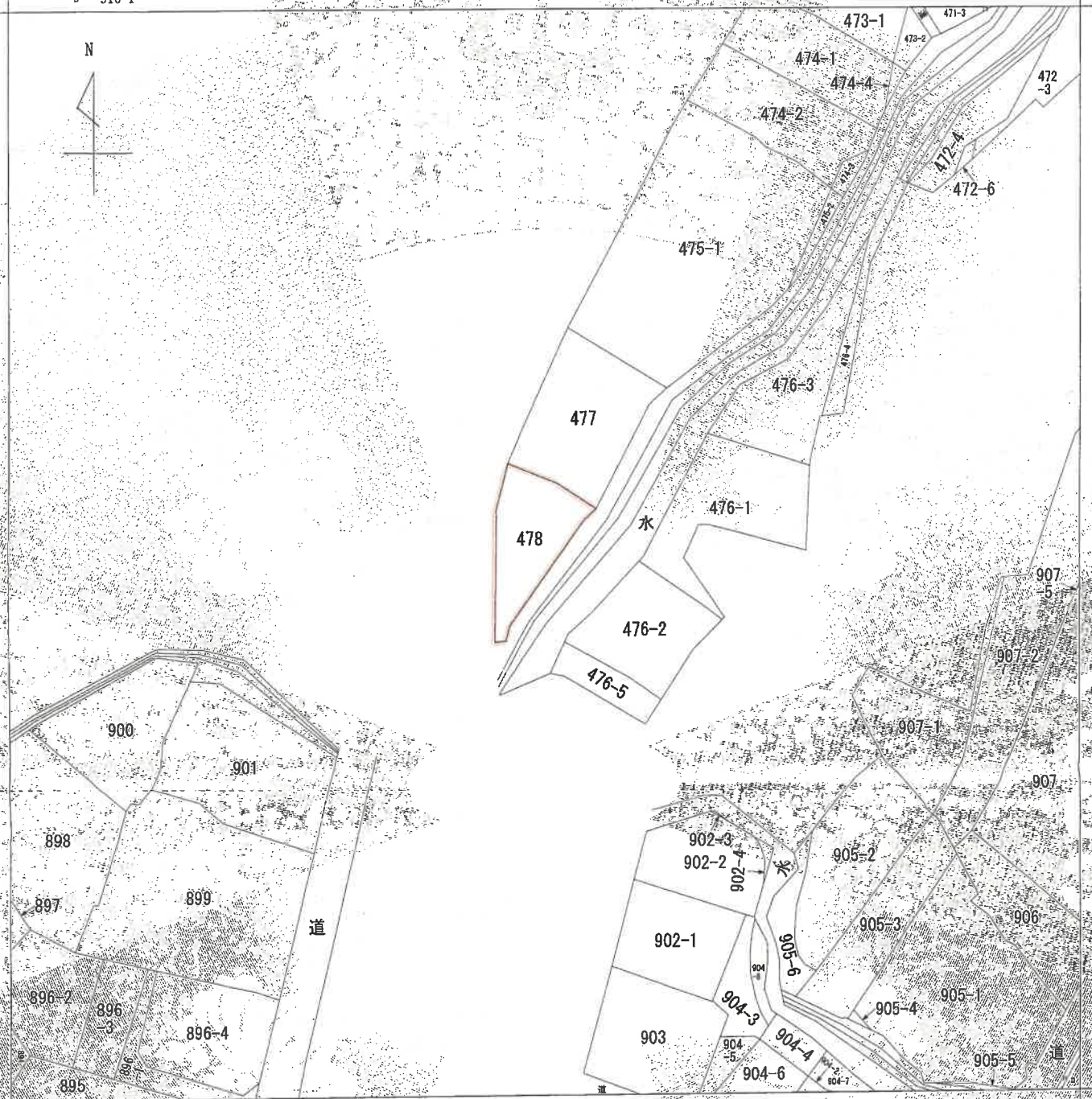
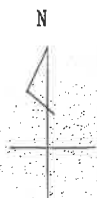


付近案内図



イ 471-2
ロ 910-1

ハ 910-2



(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 春日井市明知町字尾ケ洞					地 番 478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				備考 付年月日 (原図)			備考 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7年7月25日

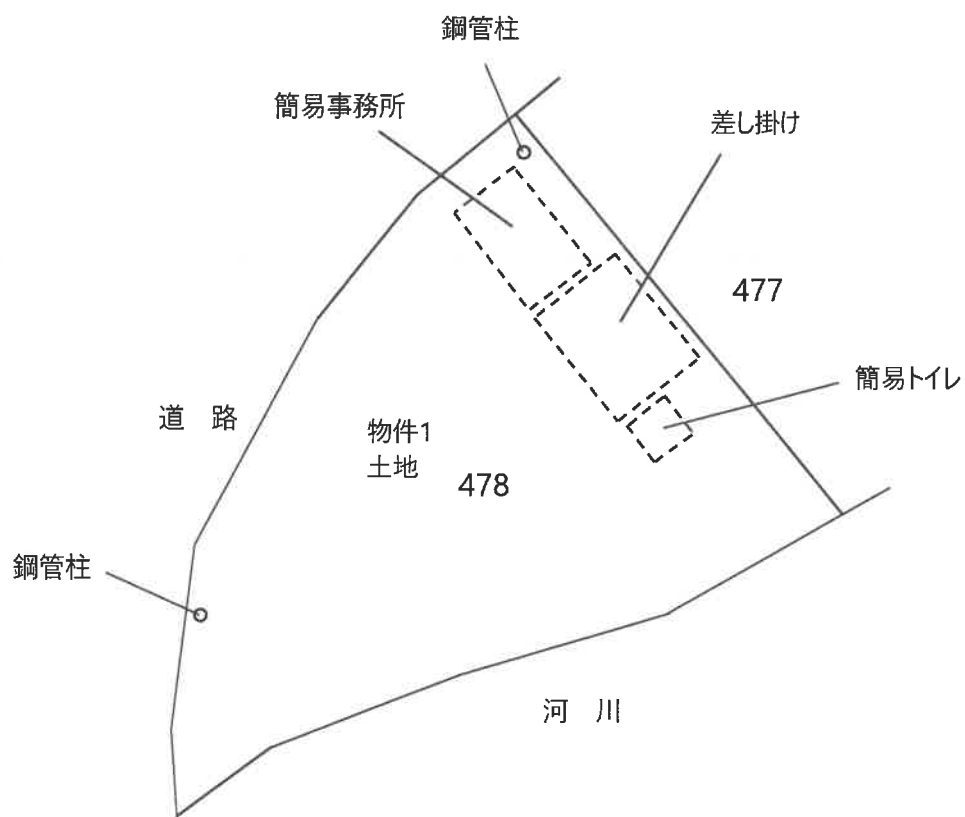
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

令和7年（ケ）第280号
土地現況図（概略）



現況写真 ①



②

