

[注意事項]

本件の入札金額は、民事執行法63条2項1号の
申出額（5,500,000円）以上の額でなければ、
本件物件を買い受けることはできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17日
 名古屋地方裁判所民事第2部
 裁判所書記官 佐野 聡 美

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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13日 午前10時30分 場 所 名古屋地方裁判所民事第2部
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 3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 | 瀬戸市水無瀬町 |
| | 地 | 番 | 123番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 46.28平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 瀬戸市水無瀬町 |
| | 地 | 番 | 123番4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 56平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 瀬戸市水無瀬町 |
| | 地 | 番 | 124番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 52.89平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 瀬戸市水無瀬町 |
| | 地 | 番 | 124番4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 33平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 明 細 書

令和 7年12月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐野 聡 美

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

【物件番号1～4】

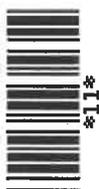
隣地との境界が不明確である。

《 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 瀬戸市水無瀬町
地 番 1 2 3 番 3
地 目 宅地
地 積 4 6 . 2 8 平方メートル

2 所 在 瀬戸市水無瀬町
地 番 1 2 3 番 4
地 目 山林
地 積 5 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 瀬戸市水無瀬町
地 番 1 2 4 番 1
地 目 宅地
地 積 5 2 . 8 9 平方メートル

4 所 在 瀬戸市水無瀬町
地 番 1 2 4 番 4
地 目 山林
地 積 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和 7 年(又)第 86 号

令和 7 年 7 月 24 日受理

令和 7 年 8 月 19 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 | 瀬戸市水無瀬町 |
| | 地 | 番 | 123番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 46.28平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 瀬戸市水無瀬町 |
| | 地 | 番 | 123番4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 56平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 瀬戸市水無瀬町 |
| | 地 | 番 | 124番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 52.89平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 瀬戸市水無瀬町 |
| | 地 | 番 | 124番4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 33平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (本件各土地の現所有者)</p>	<p>(照会文書に対する回答要旨)</p> <p>1 物件1ないし4各土地(以下「本件各土地」という。)は空き地となっています。</p> <p>2 本件各土地に埋設物があるか否かは不明です。</p>
<p>■ 隣地所有者1</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は、本件各土地北東側の隣地(瀬戸市水無瀬町123番2の土地、以下「北東側隣地」という。)を所有しています。</p> <p>2 本件各土地上に雑草が繁茂していましたが、数日前に業者が草刈りをしたようです。現時点で、本件各土地が駐車場など特定の用途に使用されているということはありません。</p> <p>3 土地位置関係図(6枚目)点ア付近に杭がありますが、何年か前にその杭が私に無断で少し北側へ移動されたようです。再度そのようなことがあるといけないので、物件1土地と北東側隣地との境界付近にコンクリートブロックを設置しました。</p>
<p>■ 隣地所有者2</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は、物件3及び4各土地南側の各隣地(瀬戸市水無瀬町124番2及び124番3の各土地、以下「南側各隣地」という。)を所有しています。</p> <p>2 数日前に本件各土地上の雑草が刈り取られました。本件各土地西側にある水路の補修工事の準備として草刈りが行われたのだと思います。</p> <p>3 30年くらい前のことになりますが、南側各隣地北東部(物件3土地南東部)の擁壁の一部が崩れたため、当時の所有者に補修してもらったことがあります。</p> <p>4 土地位置関係図(6枚目)点イ付近に杭があり、同点ウ付近に鋸があります。本件各土地と南側各隣地との境界付近の擁壁は本件各土地所有者の所有物ですが、これらの杭及び鋸と擁壁の位置関係からすると、擁壁が南側各隣地に越境していると思われます。</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

執行官の意見

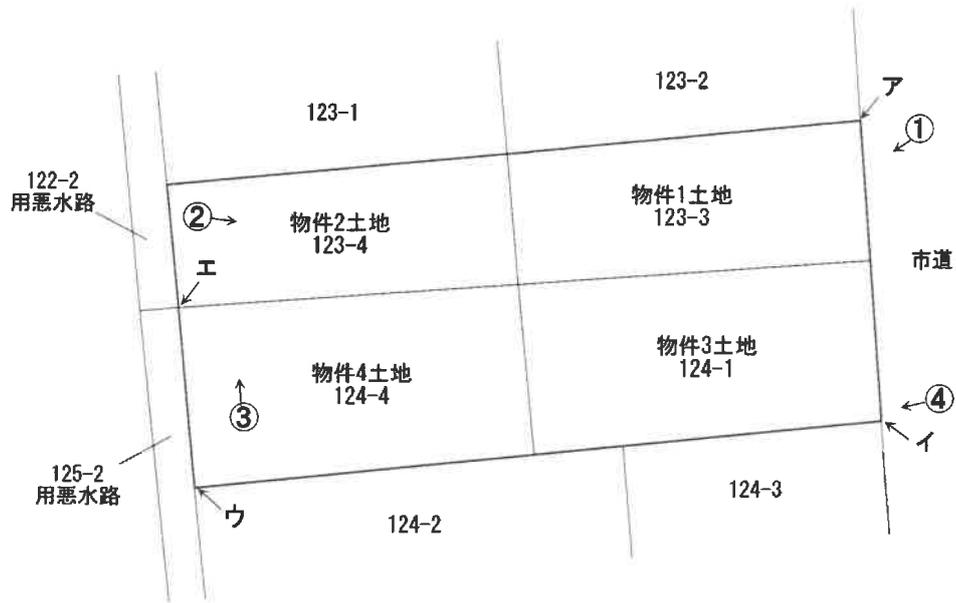
- 1 物件1ないし4各土地（本件各土地）の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 本件各土地の現況等について
 - (1) 特定の用途に使用されていない更地であり、東側で道路、西側で水路にそれぞれ接している。
 - (2) 土地位置関係図（6枚目）の点アないしエで示した箇所付近に境界標とみられる杭及び鋸を確認した。ただし、関係人の陳述によると、点ア付近の杭が北側に移動されたとのことである（隣地所有者1の陳述3参照）。
 - (3) 本件各土地の北側境界付近にコンクリートブロックが設置されている。また、本件各土地の周囲一帯は南方向への下り勾配であり、この影響で南側各隣地（瀬戸市水無瀬町124番2及び124番3の各土地）は物件3及び4各土地よりも1.7メートルから2.3メートル程度低く、境界付近に擁壁が設けられている。
なお、当該擁壁の大半は南側各隣地に越境し、その中央部が南側各隣地側へ湾曲している（隣地所有者2の陳述4参照、写真4）。
 - (4) 本件各土地内に高低差があり、物件2及び4各土地は、物件1及び3各土地よりも約0.5メートル低くなっている。
 - (5) 本件各土地上にコンクリートがら等のがれき類が散見されたことから、それらの物が本件各土地内に埋設されている可能性がある。
- 3 その他
 - (1) 買受人は上記2(5)記載の物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。
 - (2) 株式会社アメイジングプレイス（債務者）に対し占有状況等に関する照会文書を送付したが、当該文書は返戻された（返戻理由：あて所に尋ねあたりなし）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月28日 (月) 16:30-16:40	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 7月30日 (水) 14:30-14:40	瀬戸市役所	物件1土地ほかの評価証明書取寄
7年 7月30日 (水) 15:30-15:45	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影, 占有調査
7年 8月 1日 (金)	当庁執行官室	株式会社アメイジングプレイス (債務者) あて占有状況等に関する照会文書作成送付 (返戻)
7年 8月 1日 (金)	当庁執行官室	A (現所有者) あて占有状況等に関する照会文書作成送付 (回答あり)
7年 8月 4日 (月)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 8月 7日 (木) 16:30-17:10	目的物件所在地	(立入調査) 簡易測量, 写真撮影, 近隣居住者から占有状況等につき聴取, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 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

土地位置関係図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1及び3各土地の外観



物件3土地

物件1土地

杭

2 物件2及び4各土地の外観



物件2土地

物件4土地

3 物件2及び4各土地と隣地との境界付近の状況



水路

物件4土地

物件2土地

4 物件3土地と隣地との境界付近の状況



隣地
(124番3)

杭

物件3土地

※ 破線：境界付近の目安

令和7年（又）第 86 号
令和7年 7月 28日 受 理
令和7年 8月 7日 現地調査
令和7年 8月 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
成田 晃浩

第1 評価額

一 括 価 格			
金 5,820,000 円			
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	1,430,000	円
物件2(土地)	金	1,730,000	円
物件3(土地)	金	1,640,000	円
物件4(土地)	金	1,020,000	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 地目 地積	瀬戸市水無瀬町 123番3 宅地 46.28平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	瀬戸市水無瀬町 123番4 山林 56平方メートル	特記事項記載のとおり
3	所在地 地目 地積	瀬戸市水無瀬町 124番1 宅地 52.89平方メートル	同左
4	所在地 地目 地積	瀬戸市水無瀬町 124番4 山林 33平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
2, 4	物件2土地及び物件4土地の現況地目は、宅地となっている。		

第4 目的物件の位置・環境等

- ・ 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至4）

位置・交通	名鉄瀬戸線「瀬戸市役所前」駅 南方 道路距離約1.2km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建一般住宅が建ち並ぶ中に、事業所や共同住宅等が散見される丘陵地の住宅地域。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、砂防指定地、愛知県建築基準条例（がけ附近の建築物）第八条
画地条件	地積 188.17㎡ 間口 約8.2m、 奥行 約18.8m（特記事項参照） 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	東側幅員約3.2m～約3.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号の道路。道路中心から2.0mのセットバックが必要。）に等高にて接面している。	
土地の利用状況等	更地の状態で未利用地である。	
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 あり（特記事項参照） ガス配管 引込可（特記事項参照） 下水道 あり（特記事項参照）	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図（昭和32年、昭和45年）によれば山林、オンライン地図サービスによれば、従前は一般住宅であったと推定される。また、有害物質使用特定施設の届出はなく、周辺の使用状況等からも土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>※ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>※ 埋設管調査及び現地（止水栓・排水柵）により、敷地内には上水道及び下水道の引き込みがあると推定される。ただし、引込管及び埋設管の使用可否については不明である。</p> <p>※ ガス配管は、前面道路の都市ガス本管が埋設されているため、引き込み可能である。</p> <p>※ 南垂れの起伏のある地形のため、北側隣地とは約0.2m～約1.0mの高低差があり、南側隣地とは約1.7m～約2.3mの高低差がある。</p> <p>※ 物件3土地の南東付近及び物件4土地の南西付近に設置された境界標と思われる杭の位置などから、南側隣地（124番2及び124番3）に擁壁が越境している可能性が高い。また、当該擁壁は相当古い時期に設置されたと推定され、劣化や損傷が確認されることから、現状のままでの継続使用は困難と思われる。</p> <p>※ 公図と現地の間には、大きさに若干の相違があると推定される。</p> <p>※ 境界については、おおよその土地の範囲は推定可能であるものの、不明瞭な箇所が存在するため、正確な境界を確定するには、別途、専門家による確定測量の実施が必要である。</p> <p>※ 目的物件の中央付近に約50cm程度の段差があり、西側が低くなっている。</p> <p>※ 目的物件の中央付近に雑木が自生している。</p> <p>※ 目的物件の地表には、大小さまざまなコンクリート片や石などが多数確認される。</p>
----------------	---

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 カ	競売市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
1	63,500	0.87	46.28	1.00	2,560,000	0.80	0.7	1,430,000
2	63,500	0.87	56	1.00	3,090,000	0.80	0.7	1,730,000
3	63,500	0.87	52.89	1.00	2,920,000	0.80	0.7	1,640,000
4	63,500	0.87	33	1.00	1,820,000	0.80	0.7	1,020,000
計	—	—	188.17	—	—	—	—	5,820,000

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 瀬戸-14

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.8 & / & 100 & \times & 100 & / & 109 = 63,500 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：補正すべき格差なし。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位東向き1.01×セットバック減価0.98×越境0.90×敷地内段差0.98=0.87

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：南側隣地に擁壁が越境している可能性が高いこと、南側擁壁は現状のままでの継続使用が困難と思われることなどから、一般市場において短期間での売却が困難であると考え、20%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（瀬戸ー14）

所 在：瀬戸市水無瀬町156番5

価 格：68,700円/㎡

位 置：名鉄瀬戸線「新瀬戸」駅の南方道路距離約1.3kmに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：149㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西側6.7m市道に接面

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：中規模一般住宅が多く見られる丘陵地の住宅地域

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

以 上



イ 115-9 ハ 122-2 ホ 145 ト 99-3
 ロ 119-9 ニ 153-8 ヘ 99-3 チ 165-1(2/2)



(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	瀬戸市水無瀬町			地番	124番4		
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。
 (名古屋法務局春日井支局管轄)
 令和7年5月30日
 名古屋法務局

土地現況図（概略）

