

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榎 原 久美子

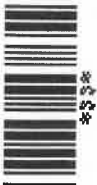
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 4月23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 5月14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 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 3月25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 | 春日井市神屋町字長坂 |
| | 地 | 番 | 1566番18 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 199平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 春日井市神屋町字長坂 |
| | 地 | 番 | 1566番346 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 131.16平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 春日井市神屋町字長坂 |
| | 地 | 番 | 1566番350 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 77.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月29日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榊 原 久美子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者が占有している。

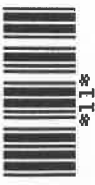
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

本件土地は、売却対象外の土地（地番1566番26）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 | 春日井市神屋町字長坂 |
| | 地 | 番 | 1566番18 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 199平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 春日井市神屋町字長坂 |
| | 地 | 番 | 1566番346 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 131.16平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 春日井市神屋町字長坂 |
| | 地 | 番 | 1566番350 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 77.31平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 297 号

令和 6 年 12 月 4 日受理

令和 7 年 1 月 10 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 | 春日井市神屋町字長坂 |
| | 地 | 番 | 1566番18 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 199平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 春日井市神屋町字長坂 |
| | 地 | 番 | 1566番346 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 131.16平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 春日井市神屋町字長坂 |
| | 地 | 番 | 1566番350 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 77.31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 (アジア産業株式会社 (債務者兼所有者) 代表者)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 当社は、物件1ないし3各土地を資材置場及び駐車場として使用しています。</p> <p>なお、当社の事務所は、物件2及び3各土地に隣接する春日井市神屋町字長坂1566番26の土地上の建物内にあり、同土地及び物件1土地の南西側隣地(同所1566番の284の土地)も通路等として使用しています。</p> <p>2 物件1ないし3各土地の全部又は一部を第三者に貸しているということはありません。</p> <p>3 物件1土地と物件2土地の間に登記地目が公衆用道路となっている土地(春日井市神屋町字長坂1566番12の土地、所有者:春日井市)が存在していますが、斜面(のり地)で道路としての使用実態はなく、当社が資材置場や駐車場等に使用しているということもありません。過去に、当社が春日井市と払下げの交渉をしていた時期もありましたが、払下げの対象とする土地の範囲や金額などで合意できなかったため、結局払下げを受けることなく現在に至っています。</p> <p>4 物件1ないし3各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。</p> <p>5 急遽遠方への出張が入ってしまい、執行官と事前に調整した調査期日に立ち会うことができなくなりましたが、調査自体は予定どおり実施していただいております。</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

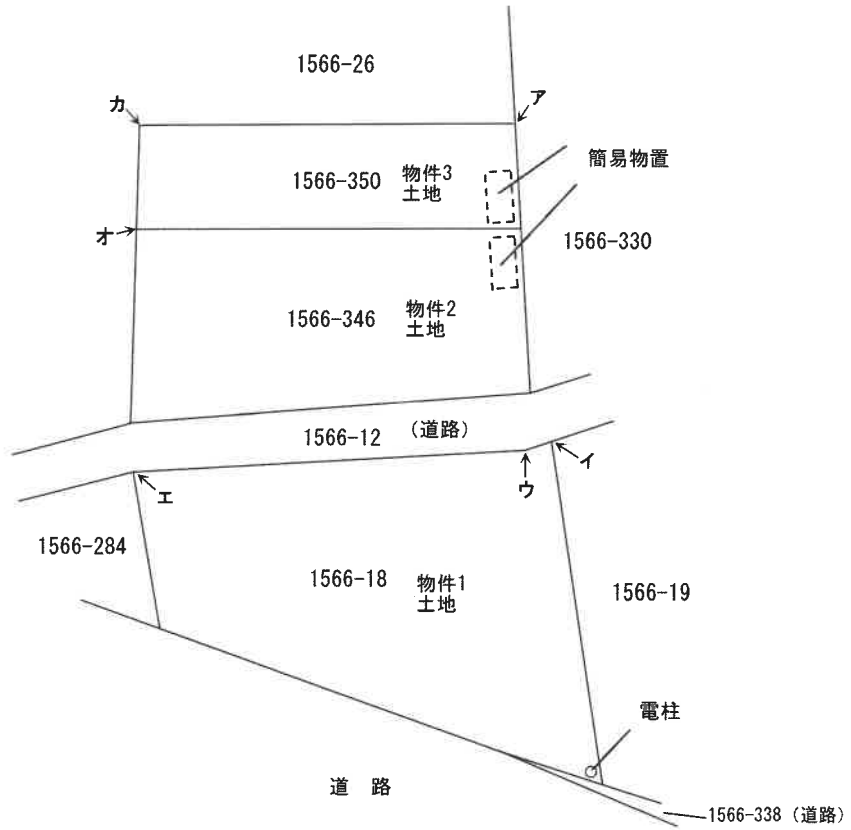
- 1 物件1ないし3各土地の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2及び3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1ないし3各土地の現況等について
 - (1) 物件1ないし3各土地は、外観上一体の土地のように見えるが、物件1土地と物件2及び3各土地との間に春日井市の所有する敷地内通路（春日井市神屋町字長坂1566番12の土地）が存在している（写真3）。
 - (2) 物件1土地は、資材置場として使用されており、南側で道路に接している。また、物件2及び3各土地は、一体で駐車場及び資材置場として使用されるとともに、隣地（春日井市神屋町字長坂1566番26の土地）上に存在するアジア産業株式会社（債務者兼所有者）の事務所へ出入りするための通路としても使用されている。
 - (3) 土地概況図（7枚目）の点アないしカで示した箇所付近に境界標とみられる杭やプレート等を確認した。
 - (4) 物件1ないし3各土地の周囲一帯は東方向への下り勾配となっている。このため、物件1はその北東側隣地（春日井市神屋町字長坂1566番19の土地）よりも約1メートル高くなっており、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、物件2及び3各土地はその北東側隣地（同所1566番330の土地）よりも最大で約2メートル高くなっており、境界付近に擁壁が設置されている（写真5）。
 - (5) 物件1土地の北西側境界付近及び本件敷地内通路の周囲が斜面（のり地）となっている。
 - (6) 物件1ないし3各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（設置場所は土地概況図（7枚目）参照）。
 - ア 電柱（写真2）
 - イ 簡易物置（2個）（写真4）

(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
6年12月 6日 (金) 16:30-16:40	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 地積測量図及び関係会社の履歴事項全部証明書取寄
6年12月 9日 (月) 14:20-14:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影, Aより占有状況等につき聴取
6年12月10日 (火) 13:30-13:35	(携帯電話)	(Aへ架電) 立入調査期日調整
6年12月11日 (水) 11:50-12:00	春日井市役所	物件1 土地ほかの評価証明書取寄
6年12月25日 (水) 14:20-15:00	目的物件所在地	(立入調査) 簡易測量, 写真撮影, 評価人同行
6年12月27日 (金) 10:45-10:55	(携帯電話)	(Aへ架電) 占有状況等につき聴取
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<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。		

(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（概略）



※ ア～カは境界杭等の位置を示す。

1 物件1ないし3各土地の外観（南方向から撮影）



物件2及び3
各土地

物件1土地

隣地

(1566番284)

2 物件1土地の外観（南西方向から撮影）



電柱

物件1土地

隣地

(1566番284)

※ 破線：境界付近の目安

3 物件1土地と物件2土地の間の敷地内通路



敷地内通路
(1566番12)

※ 破線：境界付近の目安

4 物件2及び3各土地の外観（西方向から撮影）



物件3土地

隣地
(1566番26)

※ 破線：境界付近の目安

5 物件2土地と隣地との境界付近の状況



物件2土地

隣地
(1566番330)

令和6年 (ケ) 第297号
令和6年 12月10日受理
令和6年 12月25日現地調査
令和7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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,440,000 円
物件2 (土地)	金 370,000 円
物件3 (土地)	金 220,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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 地目積	春日井市神屋町字長坂 1566番18 雑種地 199平方メートル	同左
2	所在地 地目積	春日井市神屋町字長坂 1566番346 宅地 131.16平方メートル	同左
3	所在地 地目積	春日井市神屋町字長坂 1566番350 宅地 77.31平方メートル	同左
番号	特記事項		
	特になし		

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乃至3）

位置・交通	JR中央本線「高蔵寺」駅 北西方 道路距離約5,100m 名鉄バス「かみや団地」停 西方 道路距離約80m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに農地、事業所、住宅等が混在する地域	
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% - ・宅地造成工事規制区域内 ・居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 407.47㎡ 間口 約20.7m、奥行 約25m ※但し、物件1土地と物件2、3土地の間に道路が介在している (特記事項参照)。 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	物件1の土地は、南東側で幅員約16mの舗装県道（建築基準法第42条1項1号の道路）と0~0.5m高く接面する。 物件2、3の土地は一体として、幅員約1.5~2.0m程度の未舗装の道路（春日井市所有地（但し、市道認定外）。建築基準法外の道路）と1~2m程度高く接面する。尚、当該道路は法地（傾斜地）である。	
土地の利用状況等	物件1の土地は資材置き場として利用されている。物件2、3の土地は一体として駐車場、資材置き場として利用されている他に、隣地（1566番26）上に存する建物への出入り通路として利用されている。 隣接地の利用状況は、北側は事務所、東側は住宅及び農地、南側は道路（県道）を挟んで事業所等、西側は北側建物の進入通路等である。	
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（但し、特記事項のとおり） ガス配管 なし（但し、特記事項のとおり） 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、特に工場等の存した形跡は見られなかった。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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・春日井市建築指導課聴取内容によると、物件1土地と物件2、3土地の間に道路（1566番12）が介在している為、3筆を一体として南東側の県道と接面する画地とした宅地利用は認められないとの事である（物件2、3土地は建築基準法外の春日井市所有道路（1566番12）と接面するのみ）。 ・登記内容より、物件2、3土地について平成2年3月1日宅地への地目変更がなされている。都市計画の線引きは昭和45年11月24日であり、対象地は市街化調整区域内に存する、いわゆる「線引き後宅地」に該当する。従って、上記接道要件と合わせて、宅地利用に際しては春日井市建築指導課等の担当課への確認が必要である。 ・上水道及び都市ガスについて、南東側県道下に本管の埋設があるが、引込されていない（引込の可否については、春日井市上下水道部若しくは東邦ガスへ確認）。 ・東だれの地勢の為、物件1土地と東側隣接地の間に約1m程度の高低差がある（物件1土地が高い）。 ・物件2、3土地の東側には擁壁が設置され、最大で約2m程度物件2、3土地が高く接面している。 ・物件1土地の南東端に電柱が設置されていた（土地現況図（概略）参照）。 ・物件2、3土地にそれぞれ簡易物置が設置されていた（土地現況図（概略）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	市場 性修 正 力 カ	競売 市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
1	35,900	0.36	199	1.00	2,570,000	0.80	0.70	1,440,000
2	35,900	0.14	131.16	1.00	660,000	0.80	0.70	370,000
3	35,900	0.14	77.31	1.00	390,000	0.80	0.70	220,000
合計			407.47		3,620,000			2,030,000

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)

都道府県地価調査 春日井(県)-12

$$\text{地価調査価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$57,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/106 \times 100/151 = 35,900\text{円}/\text{m}^2$$

(上三桁未満四捨五入)

◇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 1.06

◇地域格差：街路 0.97 × 交通 1.04 × 環境 1.50 = 1.51

イ 個別格差(物件1)：雑種地 0.40 × 不整形 0.90 = 0.36

イ 個別格差(物件2、3)：接道(建基法外未舗装道路) 0.20 × 線引き後宅地 0.70 = 0.14

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：敷地内に道路が介在していること及び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

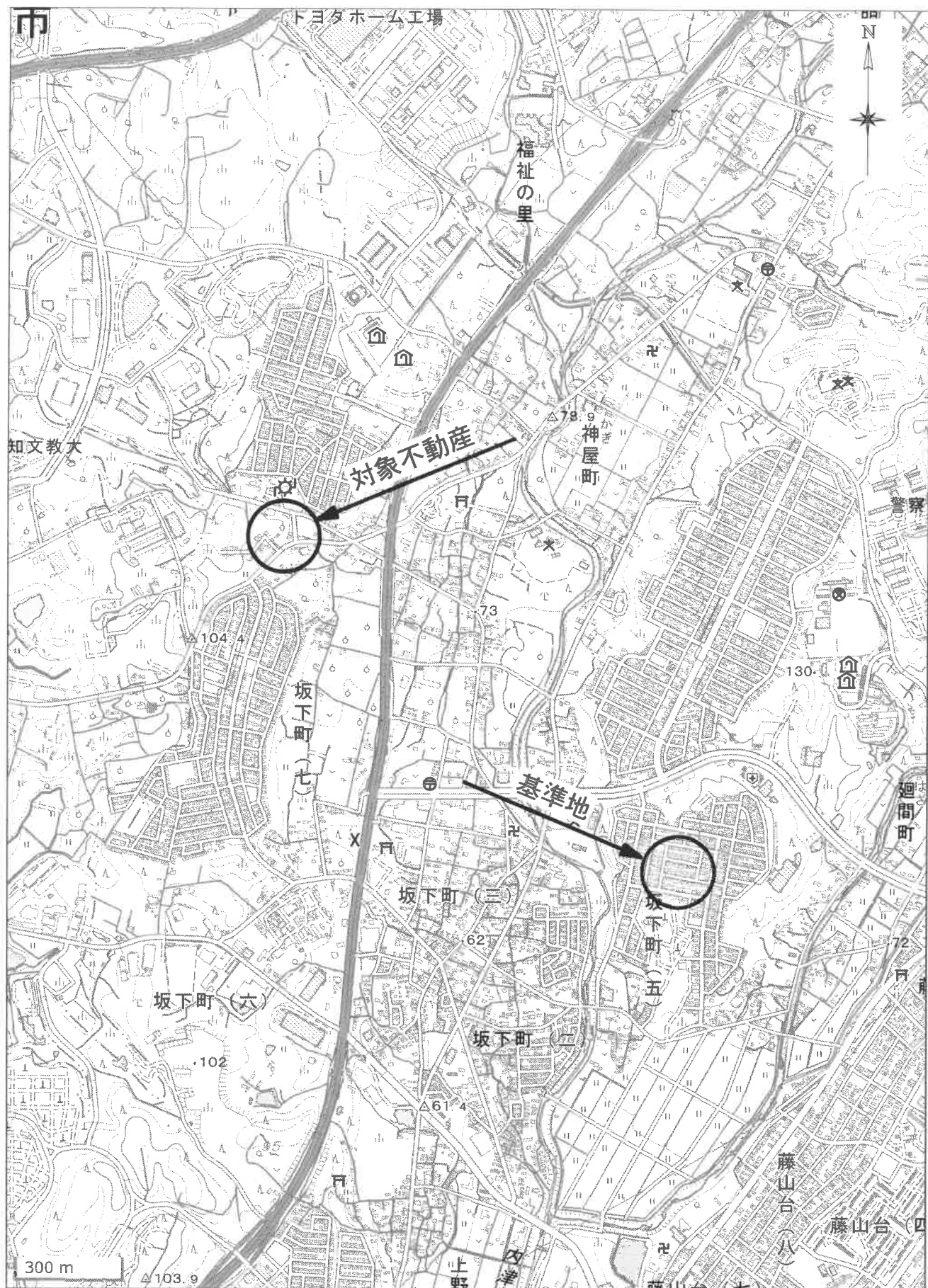
都道府県地価調査価格（春日井(県)-12)

所 在：春日井市坂下町5丁目1215番729
価 格：57,500円/㎡
位 置：JR中央本線「高蔵寺」駅の北西方道路距離約4,000m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：231㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南側幅員6m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

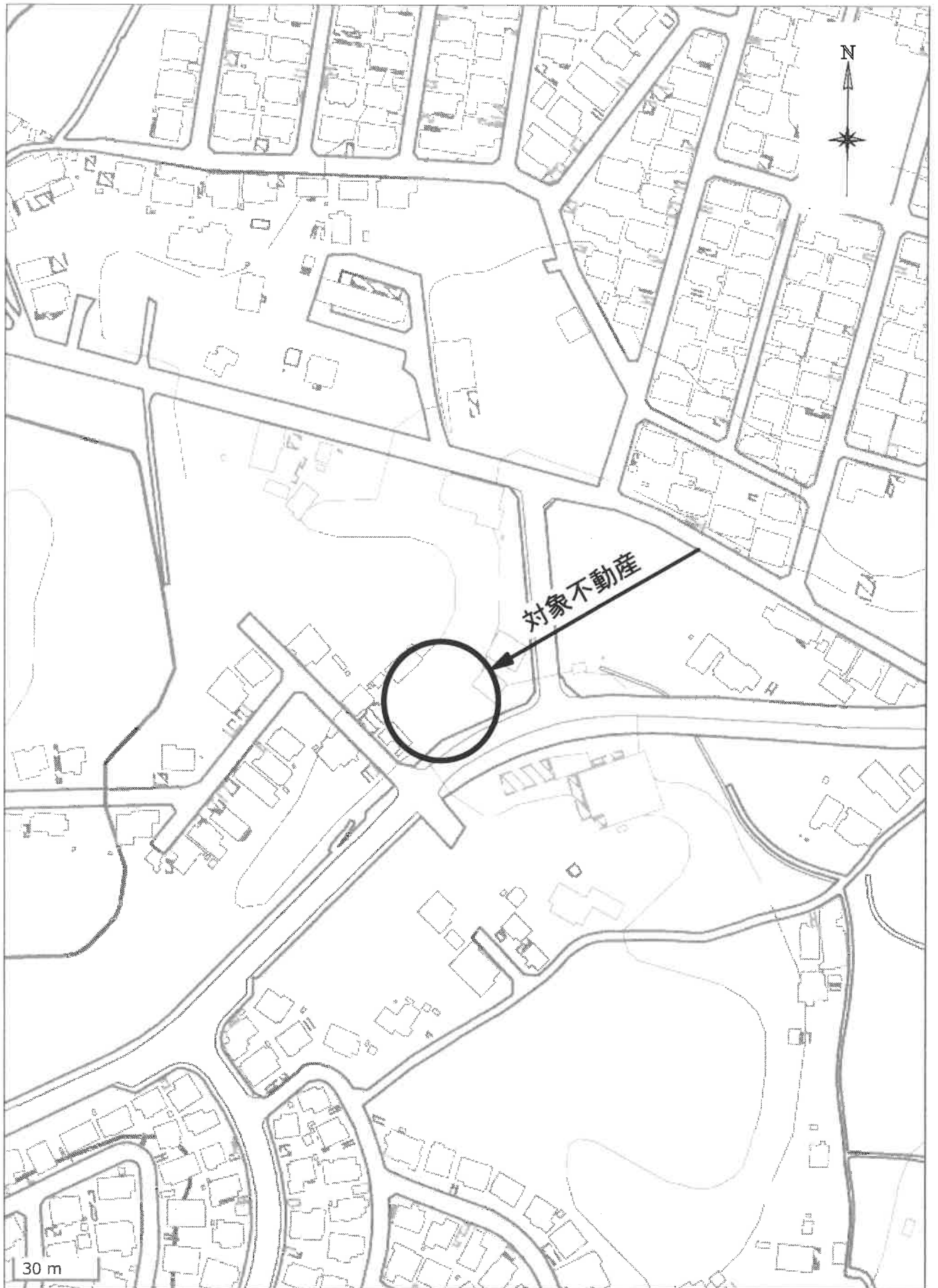
第7 附属資料

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

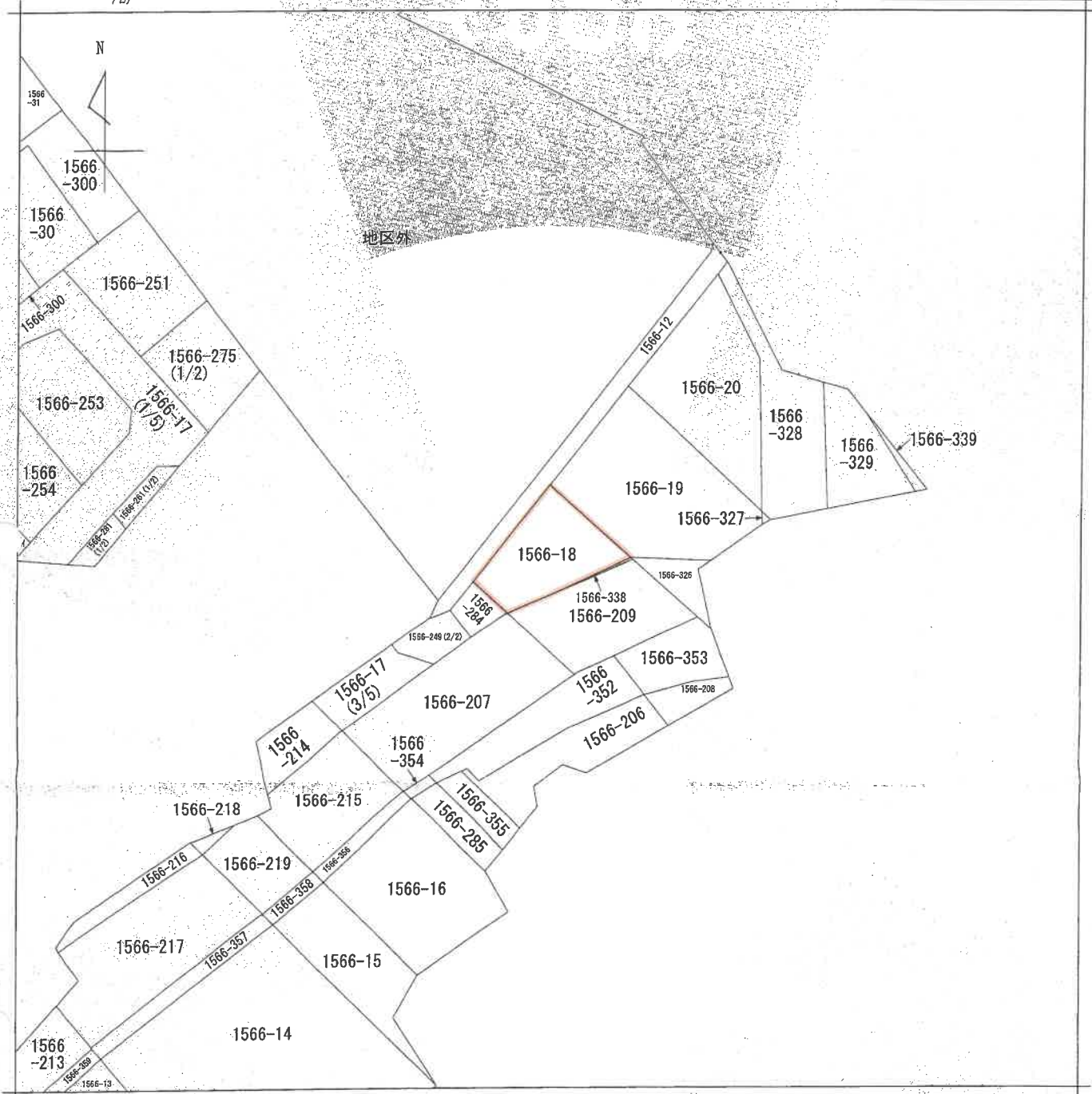
位置図



付近案内図



1566-255(1/2)



(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。



請求分	所在	春日井市神屋町字長坂		地番	1566番18	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	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

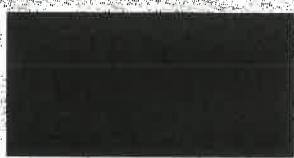
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

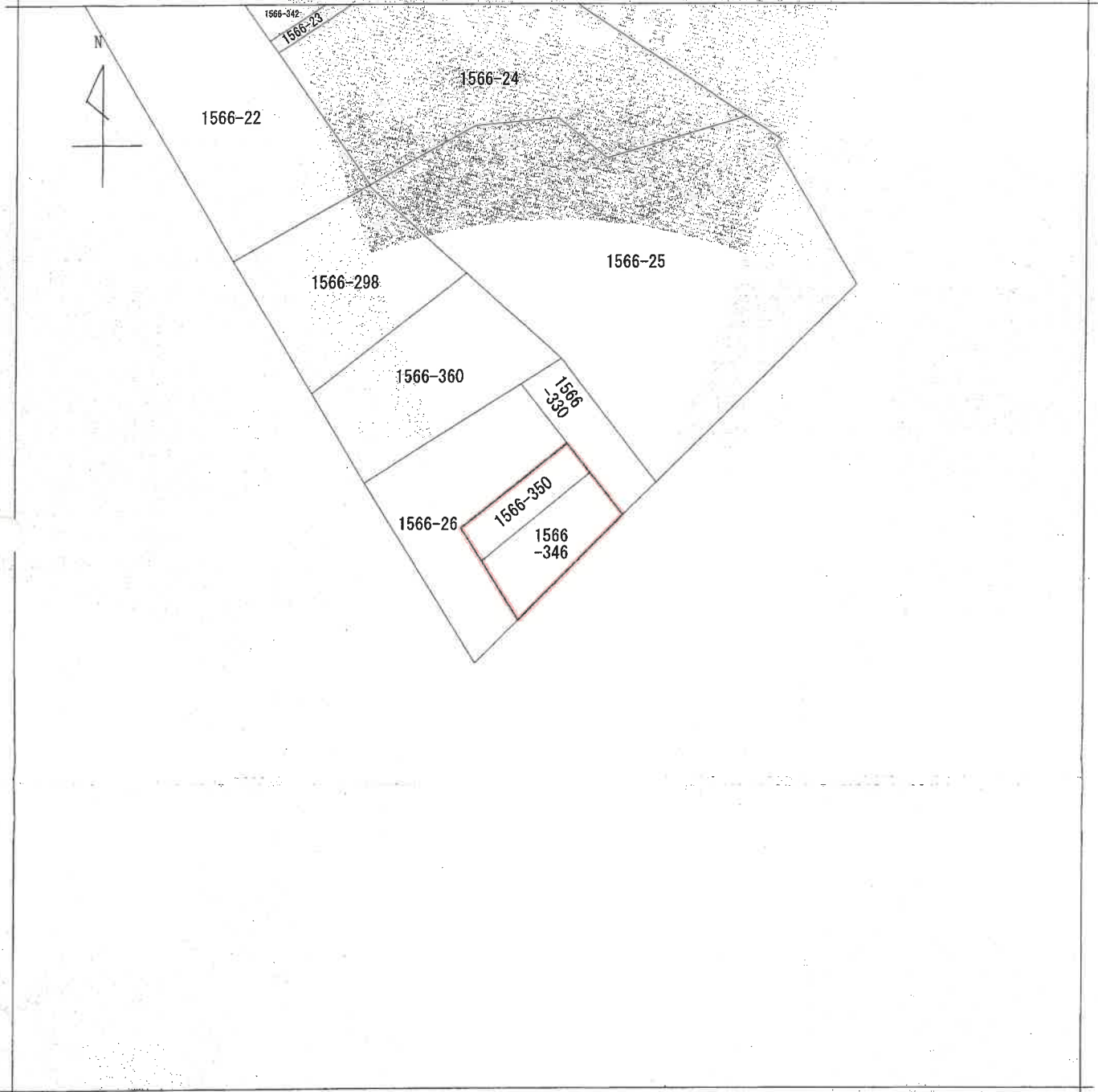
(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年10月9日

名古屋法務局刈谷支局

登記官





(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。



請求分	所在	春日井市神屋町字長坂		地番	1566番346	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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10月9日
 名古屋法務局刈谷支局
 登記官



登記年月日: 平成12年1月17日

0153470

前 後 新

量 図

地

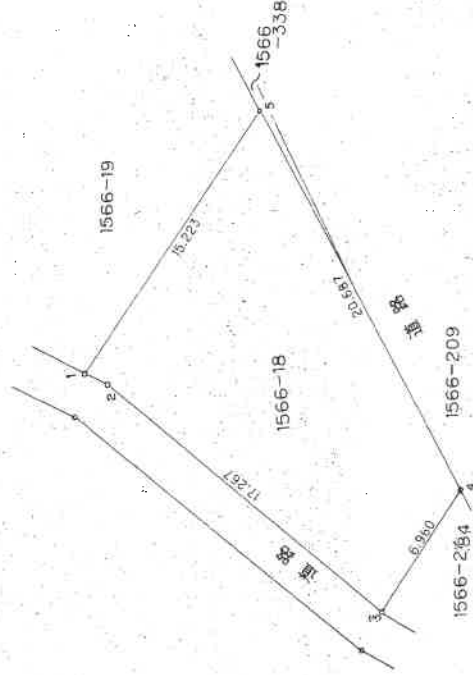
地番 / 566番 / 8

土地の所在 春日井市神屋町字長坂

座標面積計算

順点	X	Y
1	428.570	459.782
2	428.539	459.069
3	416.980	456.242
4	412.509	461.576
5	419.378	481.089
面積	199.6268045	
地番	199.62㎡	

A=1/2E(X2-X1)(Y2+Y1)



縮尺 1/250

申請人

平成11年12月14日 (平成) 制作製

作製者

注. 82

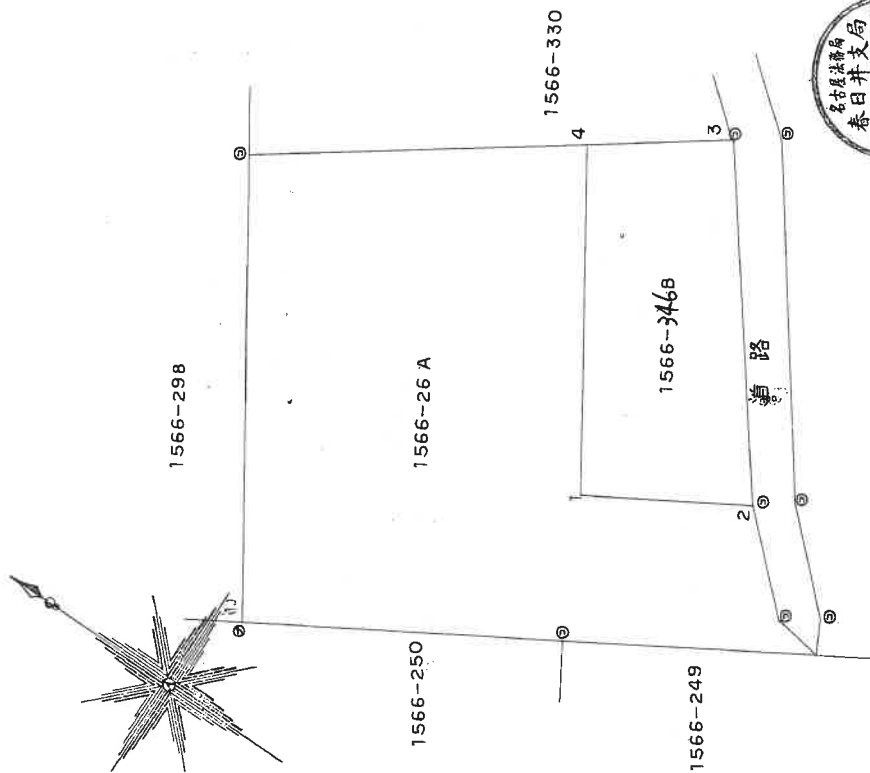
登記年月日: 平成2年1月20日

0153564

前 1566-26 後 1566-25 新 1566-346B

地番 1566番346B 地積 地

土地の所在 春日井市神屋町字長坂



座標面積計算

記号	X	Y	距離
1	425.258	449.796	16.677
2	418.505	454.791	8.400
3	430.288	460.521	17.345
4	435.600	462.879	7.054
面積	31.1631175		

$$\frac{1566番26A}{532-B=400.8368825} \\ \underline{\quad\quad\quad} \\ 400m$$

作製者

平成2年1月15日

申請人

縮尺 1/250

(全員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

登記年月日: 平成7年3月29日

0153568

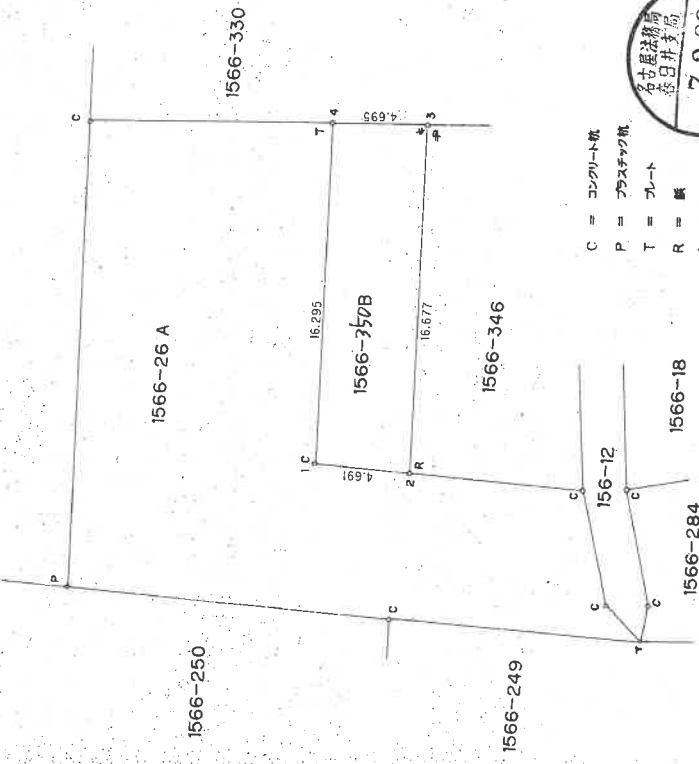
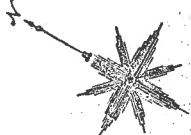
H7.3.29

地積測量図

前 1566-25 後 1566-26 新 1566-25

地番 1566-25 350 ㎡

土地の所在 春日井市神屋町字長坂



C = コンクリート版
P = アスファルト版
T = 砕石
R = 敷
キ = 割ミ

各法測量
春日井市
7.3.29
処理

縮尺 1/250

面積計算

1566-250 B	X	Y
1	429.030	447.006
2	425.258	449.796
3	435.600	462.878
4	439.136	459.788
面積	77.312088	
地積	77 ㎡	

$A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) \cdot (Y_2 + Y_1)$

1566-26 A
400.8368825 - B = 323.5247945
地積 = 323 ㎡

申請人

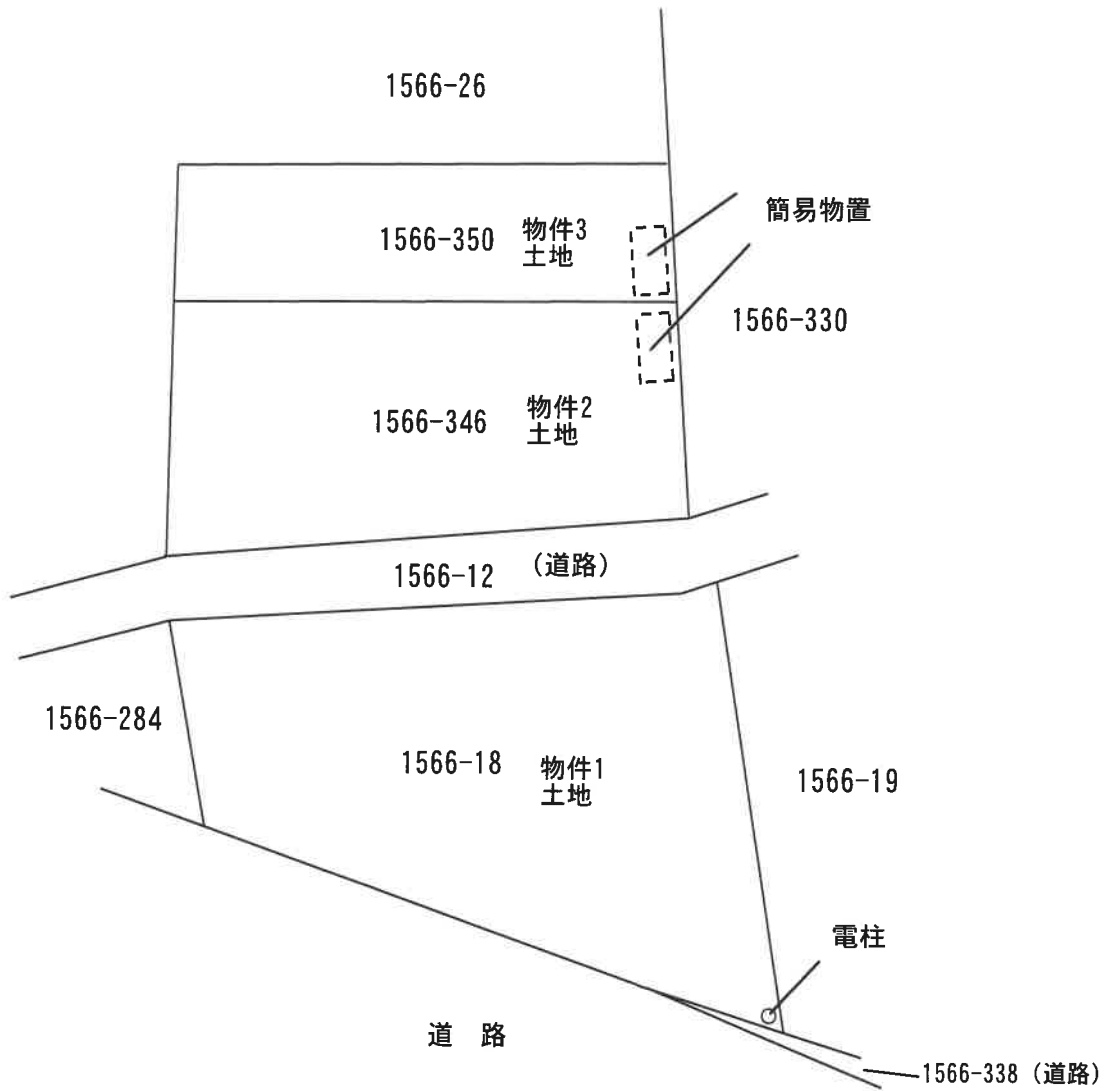
平成 7年 3月 21日
日作製

製作者

(平成) 株式会社 地家屋調査士会 用紙

会員専用

令和6年(ケ)第297号
土地現況図(概略)



S = 1/250

現況写真
①



②

