

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 榊 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 | 尾張旭市平子町東 |
| | 地 | 番 | 199番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1137平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 尾張旭市平子町東 |
| | 地 | 番 | 200番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1379平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月10日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榑 原 久美子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

株式会社Thisstage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。

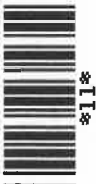
5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 尾張旭市平子町東 |
| | 地 | 番 | 199番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1137平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 尾張旭市平子町東 |
| | 地 | 番 | 200番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1379平方メートル |



令和 6 年(7)第 314 号

令和 6 年 12 月 12 日受理

令和 7 年 1 月 27 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 水 野 嘉 明

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 尾張旭市平子町東 |
| | 地 | 番 | 199番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1137平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 尾張旭市平子町東 |
| | 地 | 番 | 200番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1379平方メートル |

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社Thisstage
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> フットサルコート施設 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(破産者株式会社セイシングランドワーク破産管財人)、B(占有者の取締役))の陳述 ■提示文書(フットサルコート施設賃貸借契約書写し)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年8月1日ころ
最初の契約日	令和3年8月1日
契約等期間	令和3年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年7月末日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和5年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月末日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金20万円(消費税を含む。毎月末日限り、当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input checked="" type="checkbox"/> なし
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ A (破産者株式会社セイシングランドワーク破産管財人弁護士)</p>	<p>1 私は、破産者株式会社セイシングランドワーク（以下「破産会社」という。）の破産管財人です。破産会社は、昨年（令和6年）9月2日に名古屋地方裁判所において、破産手続開始決定がなされ、私は、その破産管財人に選任されました。</p> <p>2 破産会社は、物件1土地及び物件2土地（以下「本件各土地」という。）を所有していました。また、本件各土地上のコンテナハウス、差掛け、フットサルコートに関わる施設設備は、破産会社が所有していました。</p> <p>3 破産会社は、本件各土地及び土地上に付随するスポーツ、多目的コートの施設設備を株式会社Thisstageに対し、フットサルコート施設賃貸借契約を締結し賃貸しました。その内容は、本報告書3枚目の「占有者及び占有権原（物件1、2関係）」に記載のとおりです。なお、前記の賃貸借契約書の「土地の表示」について、「199番地」（物件1土地）のみ表記されていますが、「200番1」（物件2土地）も併せて賃貸借契約していることで関係者の間で合意しています。</p> <p>4 前記のフットサルコート施設賃貸借契約の賃貸人の行為については、当職が管理しています。</p> <p>5 破産会社は、株式会社Thisstageとの間で、本件各土地内の施設設備の管理に関し、委託者を破産会社、受託者を株式会社Thisstageとする施設管理委託契約を令和5年8月1日に契約し、手数料は、前記フットサルコート施設賃貸借契約と同じ一か月金20万円で、期間は令和5年7月末までとしていました。その後、同委託契約は、2年間延長されています。 (電話により聴取)</p>
<p>■ B (株式会社Thisstageの取締役)</p>	<p>1 私は、株式会社Thisstageの取締役です。</p> <p>2 株式会社Thisstageは、破産会社との間で本件各土地及び土地上に付随するスポーツ、多目的コートの施設設備を賃借するフットサルコート施設賃貸借契約をし、賃借しました。その内容は、本報告書3枚目の「占有者及び占有権原（物件1、2関係）」に記載のとおりです。</p> <p>3 多目的コートでは、子供たちにフットサルを指導したりしています。敷地内に水道はひかれています。</p> <p>4 コンテナハウスは、事務所やトイレに使用されています。</p> <p>5 また、株式会社Thisstageは、破産会社との間で、本件各土地内の施設設備の管理に関し、所有者である破産会社が株式会社Thisstageに対し、管理を委託し、株式会社Thisstageが受託する施設管理委託契約をしています。同委託契約による毎月の委託手数料は、金20万円で前記のフットサルコート施設賃貸借契約の賃料と同額です。</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

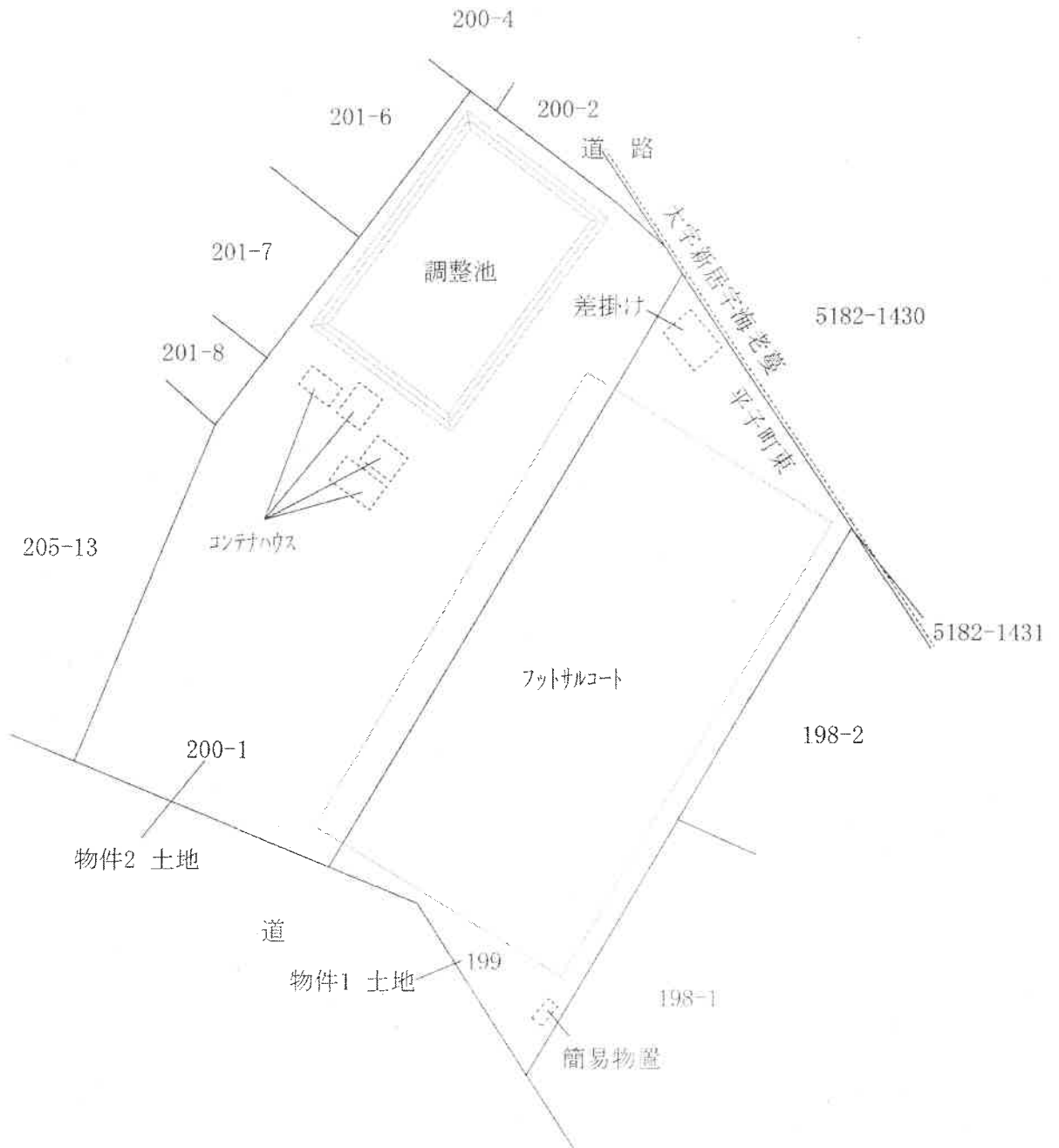
- 1 本件各土地は一体で利用されており、南西側の道路に0ないし約1.8メートル本件各土地の方が高く接しており、北東側の道路には、物件1土地の北東角付近ではほぼ道路に等高で、物件2土地の北角付近では約2メートル物件2土地の方が高く接している雑種地である。
- 2 本件各土地の隣地との境界付近には、物件1土地の北角（物件2土地北東角）付近、物件2土地北角付近及び物件1土地北東角付近においては、いずれも境界標と思われる杭を確認することができたが、その他の境界付近においては、境界票と思われる物は確認することができなかった。
- 3 本件各土地は、一体で利用されており、物件1土地は、フットサルコートが設備されており、物件2土地の北側に調整池が存在しており、物件2土地のその他の部分は、コンテナハウス等のフットサルコート施設が存在する。コンテナハウスは、事務所及びトイレ等に使用されている。
- 4 破産会社は、本件各土地及び土地上に付随するスポーツ、多目的コートの施設設備を株式会社Thisstageに対し、フットサルコート施設賃貸借契約をし、賃貸している。その内容は、本報告書3枚目の「占有者及び占有権原（物件1、2関係）」に記載のとおりになると思われる。
- 5 本件各土地の占有状況については、関係人であるA及びBからの聴取、Bから提出された資料写し及び現認状況より株式会社Thisstageが前記賃貸借契約により、フットサルコート及び同施設を使用し占有していると思われる。
- 6 また、株式会社Thisstageは、破産会社との間で、本件各土地内の施設設備の管理に関し、所有者である破産会社が株式会社Thisstageに対し、管理を委託し、株式会社Thisstageが受託する内容の施設管理委託契約を締結していることが認められる。
- 7 そのほか、本件調査の結果は、本報告書2枚目ないし4枚目に記載したとおりである。

(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
6年12月18日(水) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図等写し交付申請
6年12月19日(木) 14:00-14:15	当庁執行官室 (電話)	破産会社破産管財人Aに連絡し、現況調査期日の調整をして期日指定、占有関係等聴取
6年12月20日(金) 11:45-12:00	物件所在地	物件確認、写真撮影、占有調査
7年1月8日(水) 15:20-16:30	物件所在地	B立会、聴取、物件確認、概測調査、写真撮影、評価人同行
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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"/>		

(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)



物件 / 土地

物件 2 土地



① 東側から見た物件 1 土地及び物件 ^ま₂ 土地の状況

物件 2 土地



② 北西側から見た物件 2 土地の状況

物件 1 土地



③ 物件 1 土地の状況

物件 2 土地



④ 物件 2 土地の状況

物件 土地

コンテナハウス(事務所)



⑤ コンテナハウスの状況

調整池

物件 土地



⑥ 調整池の状況

物件 2 土地

物件 1 土地



⑦ フットサルコート の 状況

副

令和6年(ケ)第314号
令和6年12月16日受理
令和7年1月8日現地調査
令和7年1月31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

二村 成彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,400,000 円
物件2 (土地)	金 11,400,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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	尾張旭市平子町東 199番 雑種地 1137平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	尾張旭市平子町東 200番1 雑種地 1379平方メートル	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、2)

位置・交通	名鉄瀬戸線「尾張旭」駅 北西方 道路距離約1,600m 名鉄バス「森林公園南門」停 北西方 道路距離約460m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	分譲住宅地に隣接する、市街化調整区域内の山林、農地等が広がる中に学校等が見られる地域	
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% — 砂防指定地、宅地造成工事規制区域内 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件	地積 2516㎡ 間口 約45m、奥行 約56.5m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	物件1、2の土地は、北東側で幅員約6mの舗装市道に0～約2m高く接しており、南西側で幅員約6mの舗装市道に0～約1.8m高く接している。(建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	物件1、2の土地はフットサルコート及びコンテナハウス等の敷地として利用されている。物件1、2の土地の北東側及び南西側は市道、南東側は農地、送受信施設等、北西側は住宅等である。	
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 あり ガス配管 なし 下水道 なし(個別浄化槽、特記事項のとおり)	
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42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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は、フットサルコートの造成工事の際、砂防指定地内行為についての許可を平成30年3月15日に、宅地造成に関する工事の許可を平成30年4月16日に愛知県から得ている。砂防指定地内行為許可申請の防災計画として沈砂調節池の設置工事がなされている。 ・本件土地には、フットサルコートのほか、沈砂調節池が造られており、コンテナハウス、簡易物置、差掛けが設置されている。 ・本件土地は、フットサルコート施設賃貸借契約が締結されている。当該賃貸借契約の内容については現況調査報告書のとおりである。 ・下水道は、尾張旭市下水道課工務係によれば、南西側市道に本管が埋設されているが、本件土地への引込みはないとのことである。引込みが可能か否かは尾張旭市下水道課へ問い合わせのこと。 ・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。 	

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	49,200	0.30	1,137	1.00	16,780,000	0.80	0.70	9,400,000
2	49,200	0.30	1,379	1.00	20,350,000	0.80	0.70	11,400,000
合計			2,516		37,130,000			20,800,000

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。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 尾張旭-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 73,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/150 & = & 49,200\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：環境条件 1.50

イ 個別格差：形状 0.95 × 面積大 0.80 × 市街化調整区域内の雑種地 0.40
× 造成等 1.10 × 沈砂調節池 0.90 = 0.30

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：市街化調整区域内の雑種地であることを考慮した。

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

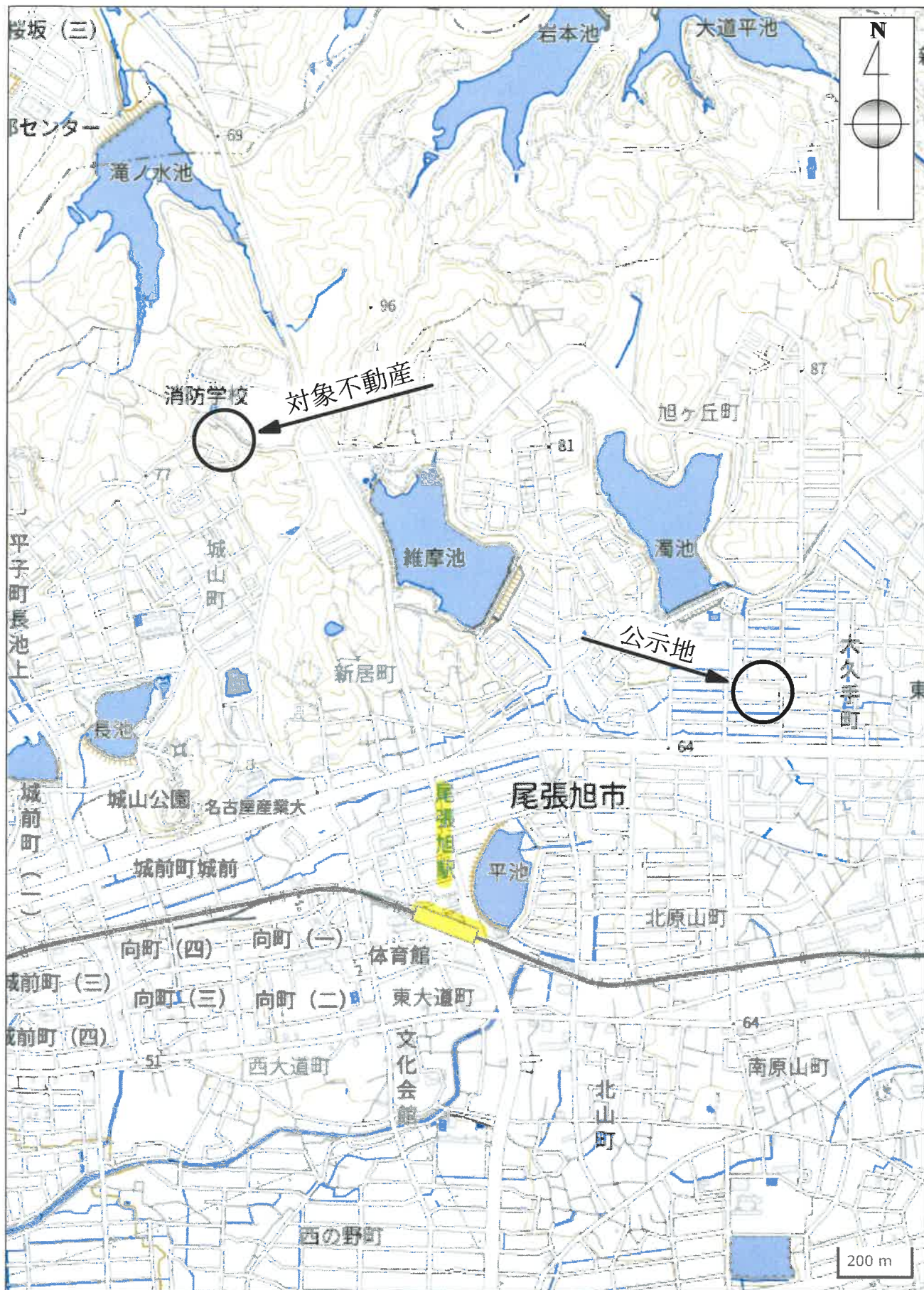
地価公示価格（尾張旭-14）

所 在：尾張旭市大久手町中松原72番2
価 格：73,300円/m²
位 置：名鉄瀬戸線「三郷」駅の北西方道路距離約1,200m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：161m²
供給処理施設：ガス、水道
接 面 街 路：北側幅員6.0m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：農地が広がる中に住宅が点在する地域

第7 附属資料

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

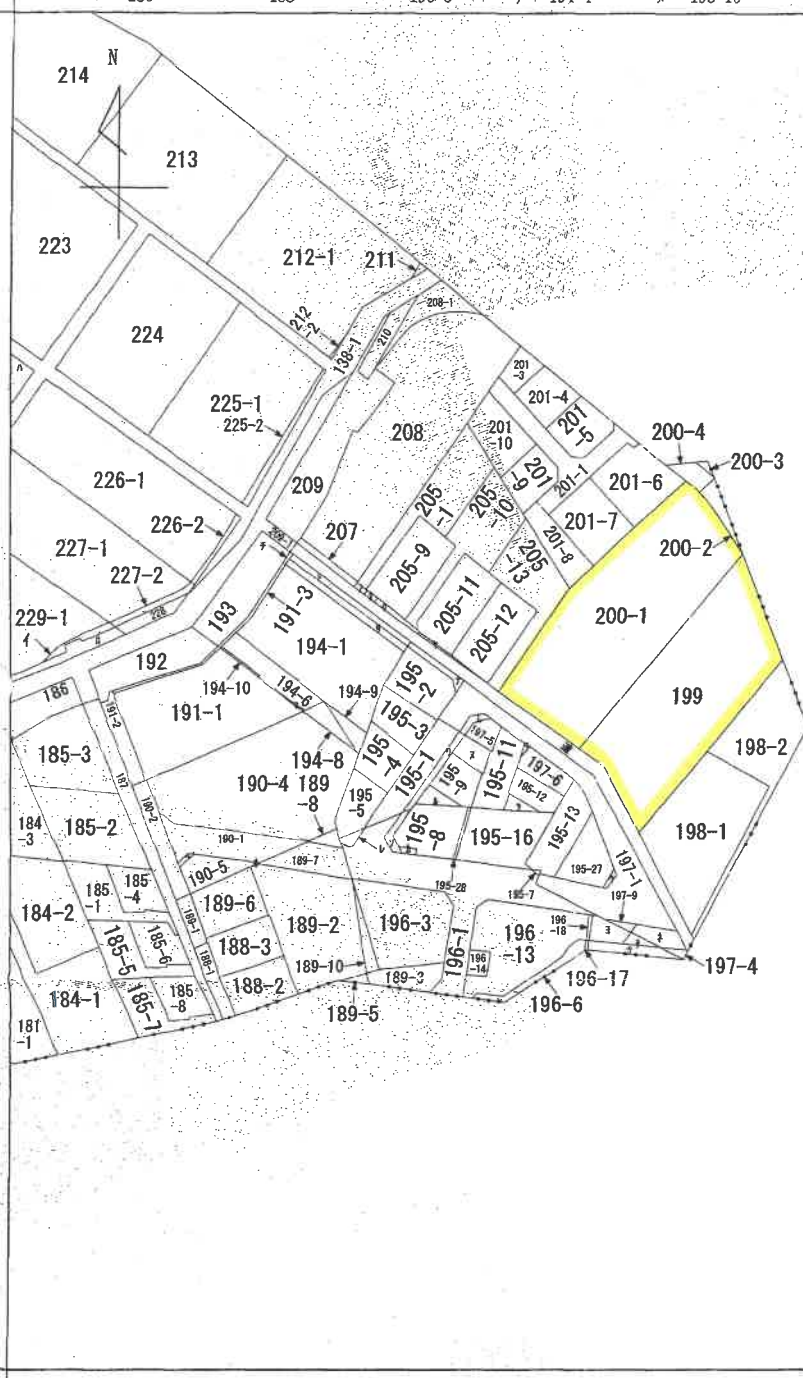
位置図



付近案内図



イ 229-5 ハ 245 キ 190-3 コ 194-2 ク 194-5 ケ 196-17
 ロ 230 ニ 183 ヘ 190-6 チ 194-4 ケ 195-10 ツづく



(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	尾張旭市平子町東			地番	199番		
出力縮尺	1/1200	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10月28日

名古屋法務局

請求番号：52-1

登記官



A4判に縮小

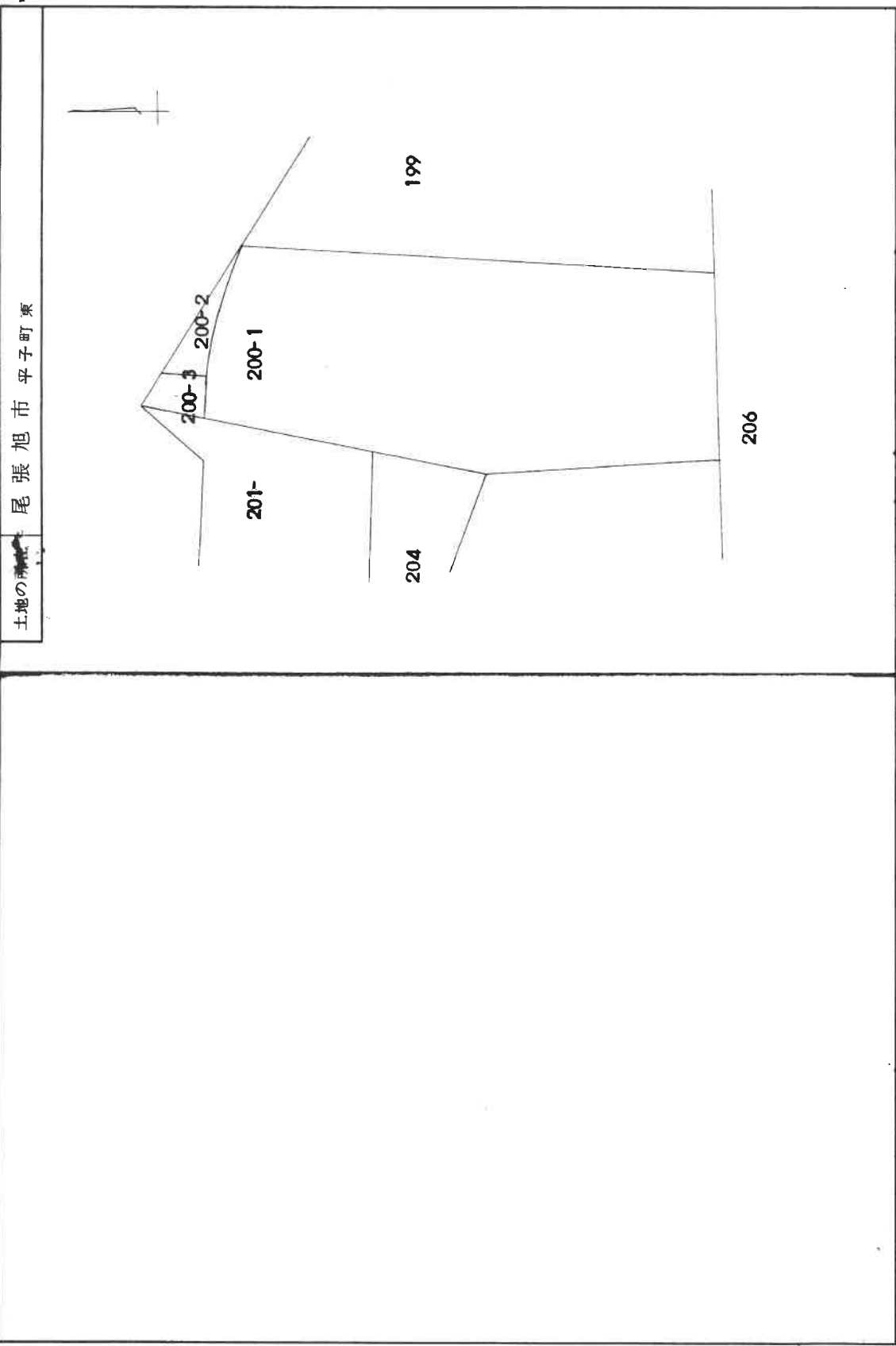
登記年月日：昭和54年3月20日

4752922

前 200 後 200-1 新 200-1
 地 番 200-3 所 地 200-4
 200-1 200-2 200-3

在 測
 尾張旭市 平子町東

土地の種別
 5543.20



1/500
 尺

作製者
 (昭和54年2月28日作製)

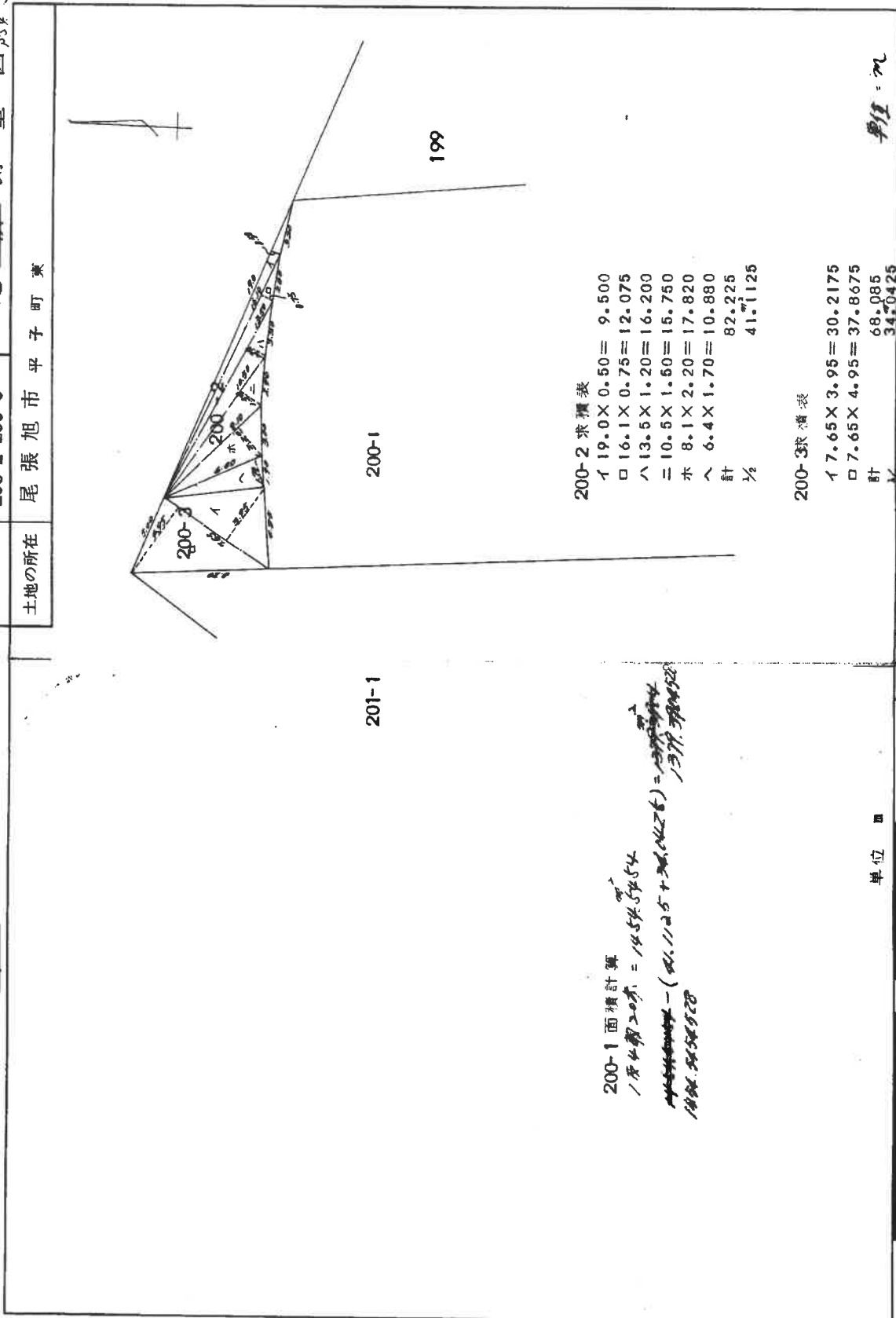
登記年月日: 昭和54年3月20日

4752925

前 200 後 200-1 新 200-1
200-3 200-4

地 番 200-2 200-3 地
土地の所在 尾張旭市平子町東

測量図 1954.3.20



201-1

200-1

199

200-2 求積表

イ	19.0 X 0.50	=	9.500
ロ	16.1 X 0.75	=	12.075
ハ	13.5 X 1.20	=	16.200
ニ	10.5 X 1.50	=	15.750
ホ	8.1 X 2.20	=	17.820
ヘ	6.4 X 1.70	=	10.880
計			82.225
1/2			41.1125

200-3 求積表

イ	7.65 X 3.95	=	30.2175
ロ	7.65 X 4.95	=	37.8675
計			68.085
1/2			34.0425

単位: ㎡

200-1 面積計算
 / 第4部 200㎡ = 1454.5454
 1454.5454 - (41.1125 + 34.0425) = 1379.390425
 1379.390425

作製者

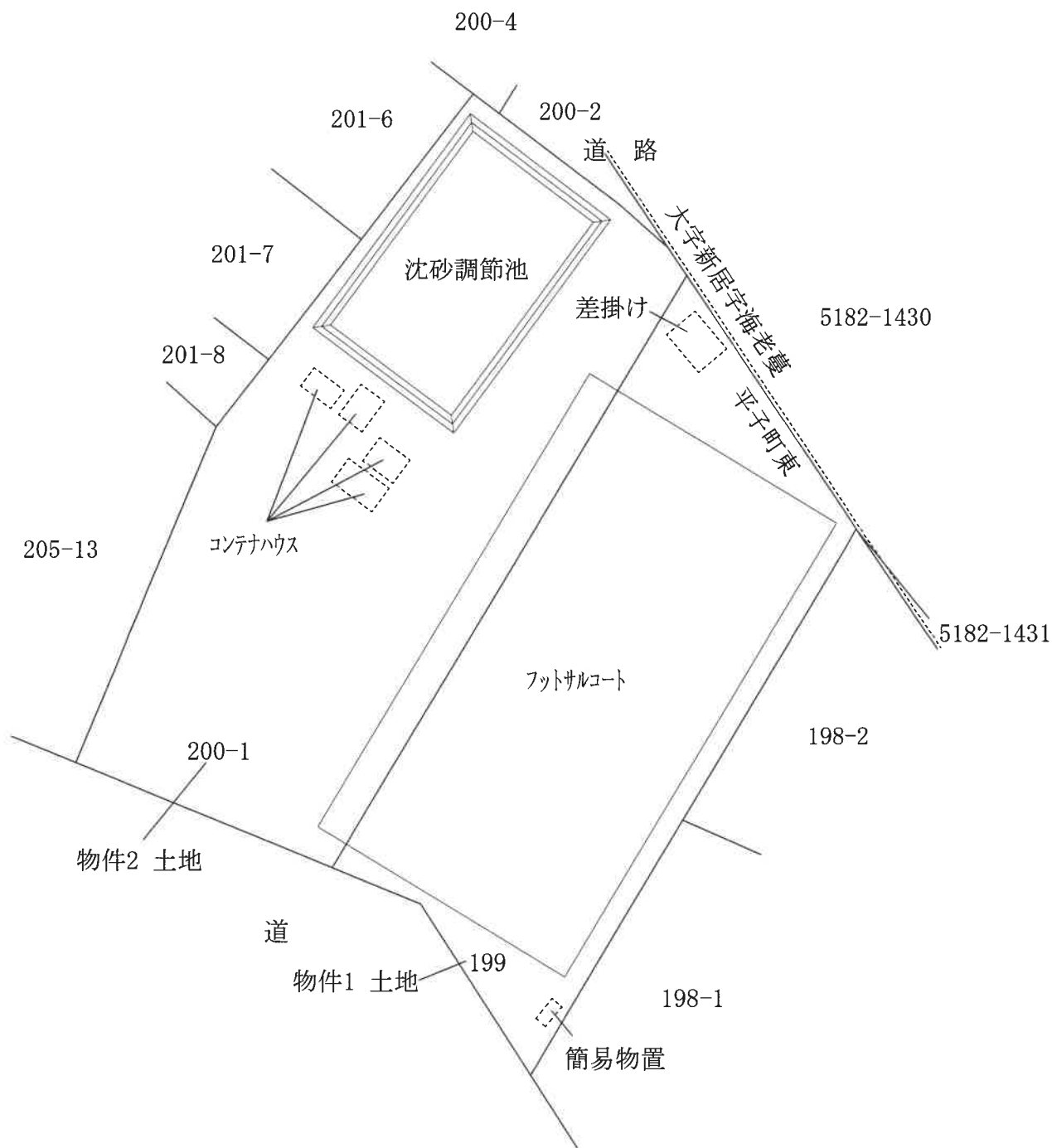
2月28日作製

単位 ㎡

縮尺

1/250

土地現況図(概略)



現況写真 ①



②

