

期 間 入 札 の 公 告

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 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 2月 4日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月18日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 3月 4日 午前10時30分 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 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25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 1月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8, 230, 000 6, 584, 000		1, 646, 000	21, 778	4, 666



物 件 目 録

1	所	在	日進市赤池南二丁目
	地	番	407番
	地	目	宅地
	地	積	126.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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】

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】

別紙土地現況図（概略）のうち目的外建物の敷地部分（約24.30平方メートル）をAが占有している。同人の使用権原は使用借権と認められる。

同人所有の目的外建物（家屋番号407番）が本件土地上に存在する。

その余の部分につきアトリエどうたん合同会社が占有している。同社の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

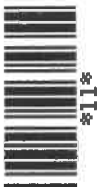
《 注 意 書 》

- 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。

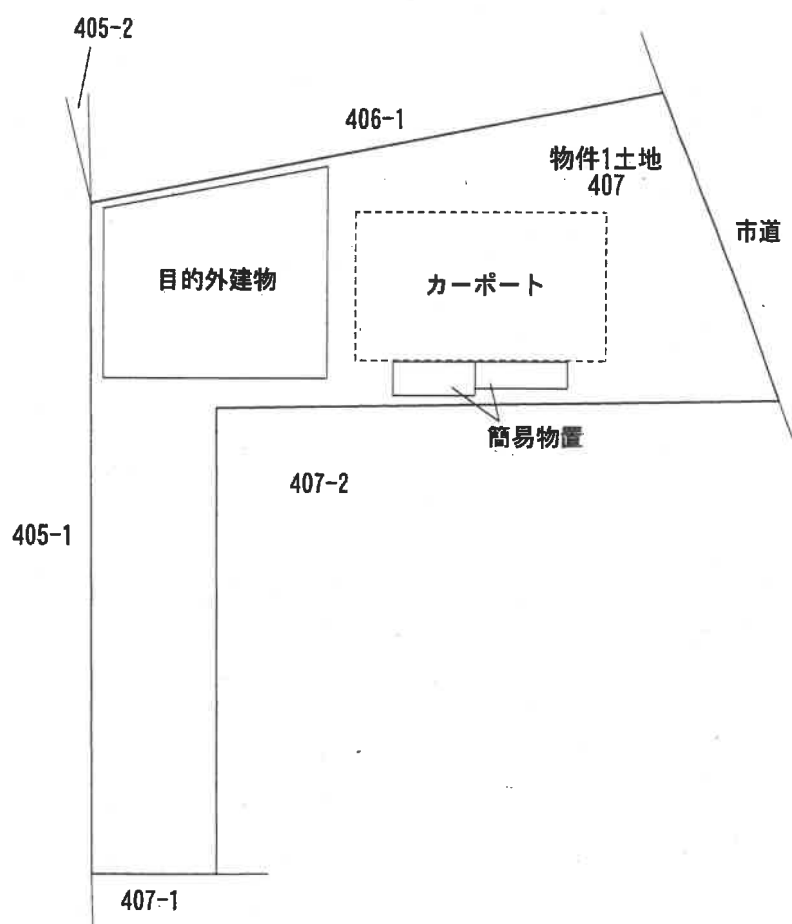
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1	所	在	日進市赤池南二丁目
	地	番	407番
	地	目	宅地
	地	積	126.78平方メートル





令和 7 年(ㄨ)第 57 号

令和 7 年 5 月 28 日受理

令和 7 年 6 月 30 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

1	所	在	日進市赤池南二丁目
	地	番	4 0 7 番
	地	目	宅地
	地	積	1 2 6 . 7 8 平方メートル

(土地用)

[illegible]

(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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■目的外建物の敷地部分 (約24.30平方メートル)	□全部 ■目的外建物の敷地部分以外
占有者		□債務者 ■A (登記上は「a」。以下「A」という)	□債務者 ■アトリエどうたん合同会社
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 ■駐車場 ■事業用地 □居宅 □事務所 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■債務者) □文書(□)	■陳述(■債務者) ■文書(■土地賃貸借契約書及び領収証各写し)
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □	■賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		平成30年10月16日	令和6年6月1日
最初の契約等	契約日	不詳	不詳
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和6年6月1日から ■令和16年5月31日まで10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	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和7年6月1日から ■令和16年5月31日まで9年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他()	■所有者 □その他()
	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	毎月 金25,000円 (隔月の27日限り, 翌月と翌々月分持参払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
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	■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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	日進市赤池南二丁目407番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 407番
種 類	☐ 居宅 ☒ 事務所 ☒ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 (概 略)	1階 24.30平方メートル 2階 24.30平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和57年11月5日新築, 同58年8月日不詳増築, 平成2年2月28日増築 令和5年11月2日変更, 一部取壊し
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	平成30年10月16日, 前所有者 (債務者) からの贈与によりA取得

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者	物件1土地は、アトリエどうたん合同会社に賃貸していますので、その土地賃貸借契約書の写しを提出します。 物件1土地にある目的外建物を、アトリエどうたん合同会社は、ペットホテルとしても使用していますが、建物内には預かっている犬だけでなく、飼っている犬もいます。 目的外建物の所有者であり、アトリエどうたん合同会社の代表者は私の元夫です。Aとは今年の5月に離婚しています。 土地賃貸借契約書の作成日が今年（令和7年）の5月14日で、その中の契約期間が2025年6月1日（第1条）からとしているのに対し、賃貸借期間（第2条）は2024年6月1日からとなっているのは、Aと私は離婚したことから、土地の賃貸借について契約書を作成しておいた方がいいだろうということで、契約書は離婚後に作成しているからです。 2024年6月1日当時に作成した土地賃貸借契約書もあるかどうかは、会計士が持っているかも知れませんが、よく分かりません。 私がしている会社（特定非営利活動法人発達障害と建築技術研究会）も目的外建物を使わせてもらっていますので、土地の地代は、振込ではなく、アトリエどうたん合同会社で受け取っています。 地代の支払いについて証する領収証等を来週中に送付するようにします。 物件1土地上にあるカーポートと物置は、アトリエどうたん合同会社が設置した物です。 この辺りは元は私の父が持っていた土地で、物件1土地には家も建っていました。その関係で、物件1土地西面には当時作った擁壁が地中15メートル位の深さまで埋まったままになっており、また、カーポートの下辺りには大きな池があったのですが、撤去の費用が掛かるため、それらは、埋め殺しにしています。 北側隣地（406-1）の南面の塀は、西に向かうのに従い物件1土地側に越境しており、多分数十センチは越境しているのではないかと思います。ただ、父は、お隣に対しそのことを争いにはしていませんでした。 アトリエどうたん合同会社との間で、離婚後の令和7年5月14日に作成した契約書より前に作成した契約書はありません。 先日、地代の領収証1枚をFAXで送付しましたが、それ以外には領収証はありません。 目的外建物所有者のAとの間で、物件1土地を貸すことについての契約書は、夫婦だったので、作成していません。

（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土地は、旗竿状の形状をした不定形な土地で、東側を道路に面している。
- 2 物件1土地には、A所有の建物（目的外建物）が建つほか、債務者によると、アトリエどうたん合同会社の物だというカーポートや物置が設置されているほか（位置は、土地位置関係図（概略）参照）、同土地南側の長方形の部分は、預かった犬の遊び場等として使用されている。
- 3 物件1土地付近に存した杭の状況、付近に設置されたブロック塀や擁壁の状況、隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から、物件1土地の形状については、土地位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。
なお、債務者は、北側隣地（406-1）の塀が物件1土地側に越境している旨述べていたが、それを裏付ける明確な物はないため、越境を確定するには正式な測量等を要する。
- 4 物件1土地に係る法令上の制限や土壤汚染の有無については、評価人の評価書参照
- 5 物件1土地は、令和6年5月20日売買により一旦債務者からAに移転登記されたが、令和7年3月4日詐害行為取消判決により、同登記は抹消されている。
債務者の陳述及び物件1土地上の状況等から、同土地は、現在、A（平成30年10月16日から使用借により、目的外建物の敷地としての使用）及びアトリエどうたん合同会社（前記判決により売買の無効が確認された後に作成されたAとの土地賃貸借契約書写しにある契約期間であるところの令和7年6月1日から賃借により、駐車場及び事業で預かる犬用の遊び場等として使用）が、それぞれ占有しているものと認めた。
- 6 その他の調査結果は、本報告書2～5枚目記載のとおり

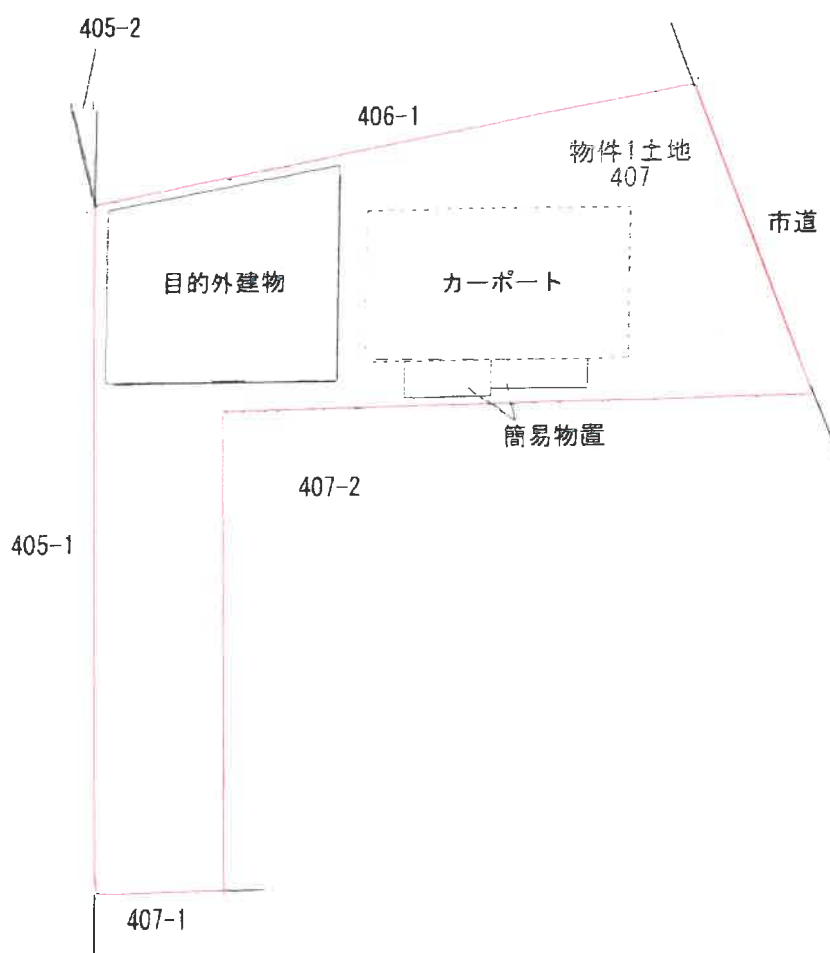
以 上

(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5月28日 (水) 17:20-17:35	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 債務者から電話で聴取
R7年6月3日 (火) 15:50-16:00	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び目的外建物の建物図面各取り寄せ
R7年6月3日 (火)	郵 便	債務者に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付
R7年6月12日 (木) 10:00-10:30	物件所在地	物件1土地の立入調査, 目的外建物等の調査, 写真撮影, 債務者から聴取, 評価人同行
R7年6月24日 (火) 15:00-15:10	名古屋法務局	アトリエどうたん合同会社及び特定非営利活動法人発達障害と建築技術研究会の現在事項全部証明書各取り寄せ
R7年6月27日 (金) 17:20-17:30	電 話	債務者から聴取
(特記事項) ☒ 令和 7 年 6 月 1 2 日 (立入調査) 手続の公正のため, 立会人を立ち会わせた。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地位置関係図（概略）



①

物件1土地(北側)

(東方より撮影)

目的外建物



②

同上(南側)

(南方より撮影)

目的外建物



(9 枚目)

令和7年（ヌ）第57号
令和7年6月2日受理
令和7年6月12日現地調査
令和7年7月2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

番 号	評 価 額
物件1(土地)	金 8,230,000 円

※ 上記評価額は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 等 地 番 地 目 地 積	日進市赤池南二丁目 407番 宅地 126.78平方メートル	特記事項記載の とおり
番号	特 記 事 項		
1	物件1 土地上に下記の目的外建物が存在する。 所 在：日進市赤池南二丁目 407番地 家 屋 番 号：407番 種 類：事務所・倉庫 構 造：鉄骨造陸屋根2階建 床 面 積：1階：24.30平方メートル 2階：24.30平方メートル 建築年月日：昭和57年11月5日新築 昭和58年8月日不詳増築 平成2年2月28日増築 令和5年11月2日変更、一部取壊し		

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）

位 置 ・ 交 通	地下鉄鶴舞線「赤池」駅 南方 道路距離約850m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ、丘陵地の閑静な住宅地域。	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 建築基準法第22条区域 高度地区（最高限度15m） 宅地造成等工事規制区域 砂防指定地
画 地 条 件	地積 126.78㎡ 間口 約7.7m、 奥行 約15.5m 形状 不整形	
接面道路の状況	東側幅員約8.1mの舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）に等高にて接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、「第3 目的物件、特記事項」記載の目的外建物の敷地として利用されている。なお、目的外建物の土地利用権原は使用借権である。	
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 あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	過去の住宅地図（平成13年）及び閉鎖土地登記簿謄本の地歴によれば、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壤汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壤汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壤汚染状況調査等を実施することが必要である。	
特 記 事 項	※ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

※ 物件 1 土地上にはカーポートが設置されており、その横には簡易物置が 2 棟設置されている。債務者の陳述によれば、これらのカーポートおよび簡易物置は、目的外建物の敷地部分以外を占有している者によって設置されたもののことである。

※ 債務者の陳述によれば、物件 1 土地の西面地中には、かつて西側に道路があった際に築造された擁壁が埋設されており、また、現在カーポートが設置されている箇所には、大きな池が存在していたとのことである。現況を確認したところ、擁壁の一部が確認されるもののその全容は明らかでなく、池の痕跡についても、駐車場のコンクリート舗装の下にあるため詳細は不明である。

※ 債務者の陳述によれば、北側隣地（406 番 1）の塀が越境してきているとのことである。現況を確認したところ、境界付近は庭木や落ち葉等により視認が困難であり、越境の有無を判定するには、測量等の実施が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	167,000	0.91	126.78	0.90	17,340,000

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 日進-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 170,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.9 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 104 & = & 167,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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1.03×形状0.88＝0.91

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物が存すること等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	目的外建物敷地の割合 (円) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	17,340,000	0.319	0.10	使用借権	550,000

イ 目的外建物敷地の割合

①目的外建物敷地：建築面積 $24.30\text{m}^2 \div \text{建ぺい率}60\% = \text{約}40.50\text{m}^2$

②目的外建物敷地の割合： $\text{約}40.50\text{m}^2 \div 126.78\text{m}^2 = 0.319$

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 (円) イ	占有減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) {(ア±イ)-ウ}×エ×オ
1	17,340,000	— 550,000		0.70	0.7	8,230,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的外建物が存すること、地下埋設物が存在している可能性があること、越境の可能性があること、債務者以外が設置したカーポートがあることなどにより、需要が弱く一般市場に於いても短期間での売却が困難であることを考慮して30%を減価した。

オ 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 (日進－4)

所 在：日進市赤池南2丁目1604番

価 格：170,000円/㎡

位 置：地下鉄鶴舞線「赤池」駅の南方道路距離約940mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：195㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側6.0m市道に接面

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%：容積率150%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い整然とした住宅地域

第7 附属資料

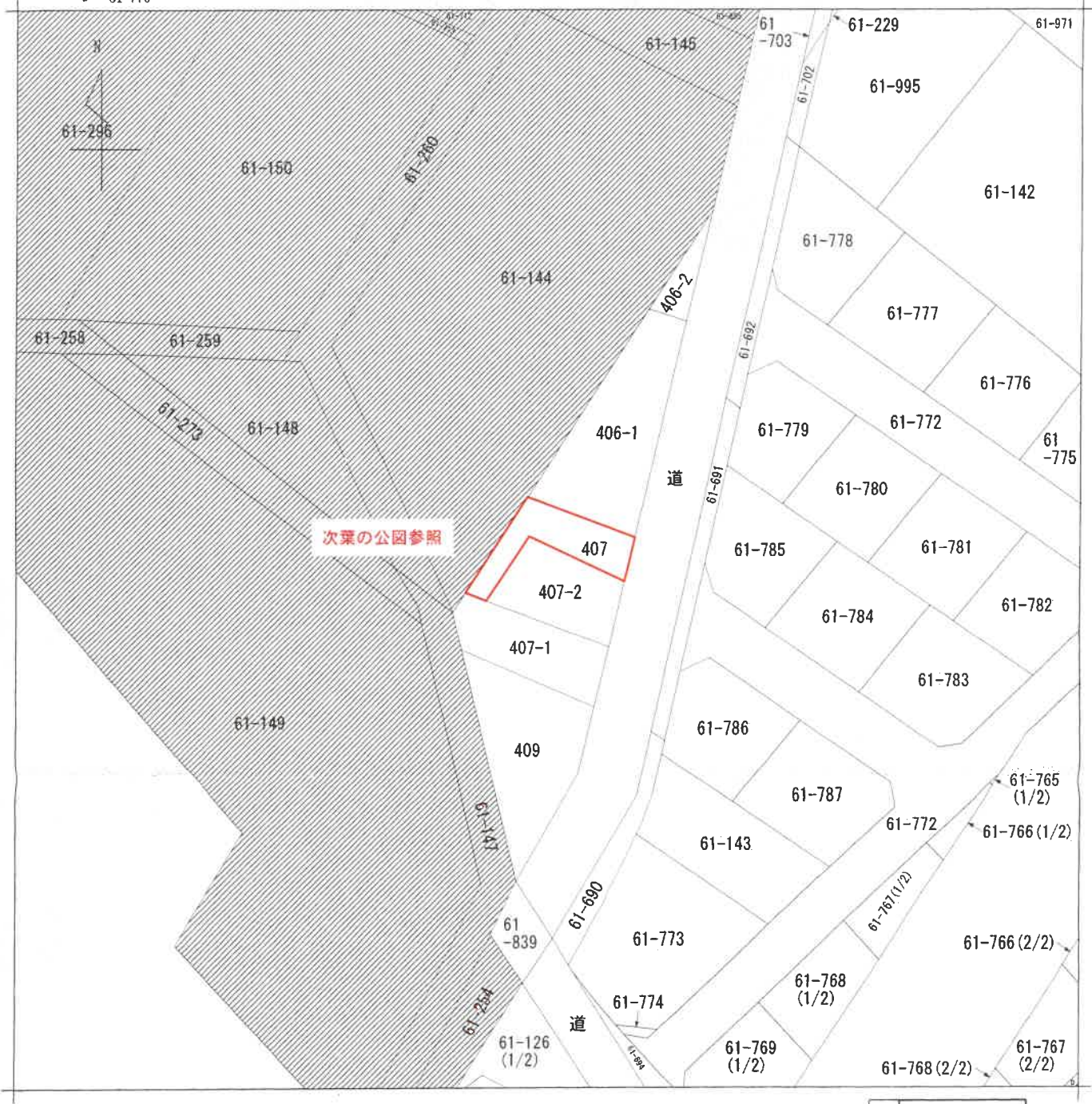
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地現況図（概略）
- 6 現況写真

以 上



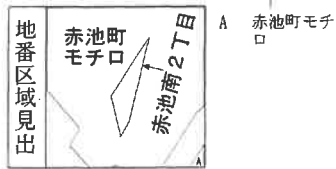


イ 61-465
ロ 61-770



次葉の公園参照

(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在地	日進市赤池南二丁目				地番	407番			
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		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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年4月24日

名古屋法務局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

A 4 判に縮小



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
赤池南
2丁目

請求部	所在	日進市赤池南二丁目				地番	405番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成20年5月23日			備付年月日(原図)	平成20年5月26日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年6月10日

名古屋法務局

登記官

登記年月日：令和5年11月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局名刺出張所管轄)
令和7年6月10日 名古屋法務局

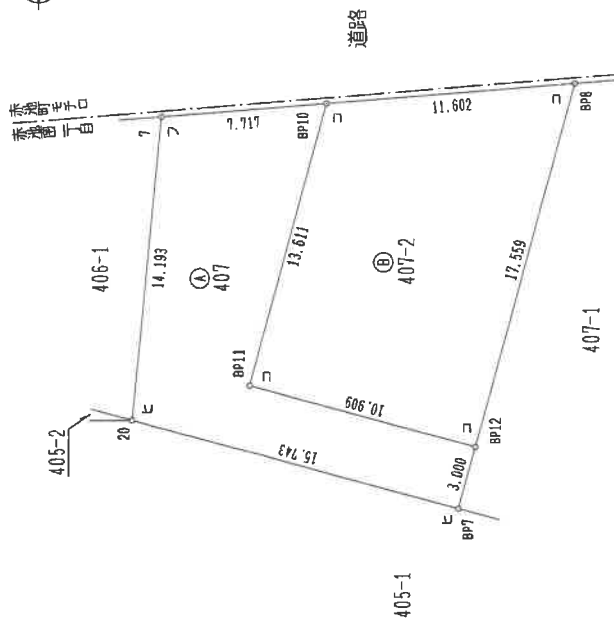
登記官

請求番号：18-2

地積測量図

地番 407, 407-2

土地の所在 日進市赤池南二丁目



求積表

地番	① 407	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
7	No	-98201.640	-13295.369	-14.715	1445037.132600
20		-98200.238	-13309.493	-18.331	1806108.562778
BP7		-98215.408	-13313.700	-1.316	129251.478928
BP12		-98216.210	-13310.809	5.806	-570243.315260
BP11		-98205.637	-13307.894	16.031	-1574335.528607
BP10		-98209.334	-13294.778	12.525	-1230071.908350
			合計		-253.519811
			合計面積		126.7899555
			地積		126.78

地番	② 407-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
BP10	-98209.334	-13294.778	-14.006	1375519.932004	
BP11	-98205.697	-13307.894	-16.031	1574335.528607	
BP12	-98216.210	-13310.809	14.006	-1375516.237260	
BP8	-98220.902	-13293.868	16.031	-1574579.275962	
			合計	-340.056611	
			合計面積	170.0283055	
			地積	170.02	

総計面積

296.8182610

基本三角点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
A4	-98117.930	-13435.979	日進市三級基準点
A8	-98256.819	-13290.180	日進市三級基準点
A11	-98485.116	-13335.787	日進市三級基準点

測量年月日	令和5年11月15日
座標系	世界測地系 WGS
縮尺係数	0.999902

単位 m

境界線の種類	境界線の種類
コンクリート杭	コンクリート杭
金属標	金属標
合成樹脂杭	合成樹脂杭
その他	その他

作成者

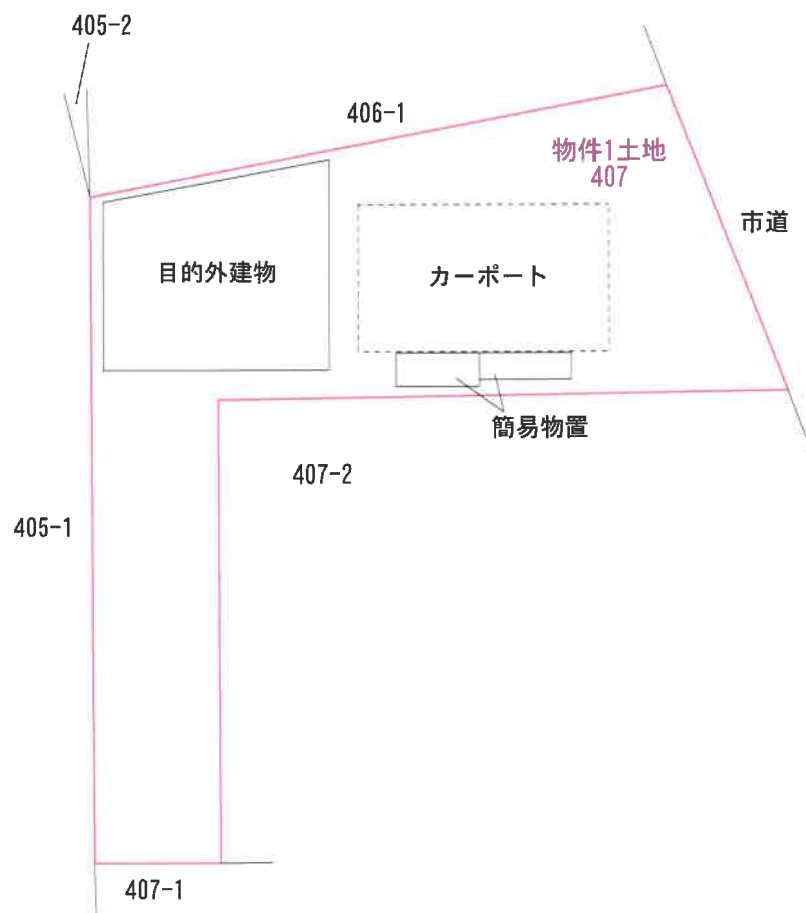
申請人

縮尺 1/250

(令和5年11月16日作成)

A4判に縮小

土地現況図（概略）





目的物件