

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 横 井 里 香

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 7 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 50 分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 17 日から当庁物件明細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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,390,000 2,712,000	一括	678,000	34,468	10,839
1	1,590,000				
2	1,800,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 犬山市丸山天白町
地 番 2 2 7 番
地 目 宅地
地 積 1 1 2. 4 0 平方メートル
- 2 所 在 犬山市丸山天白町 2 2 7 番地
家屋 番号 2 2 7 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 1. 3 4 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 5 1. 3 4 平方メートル
2 階 約 4 9. 6 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年11月27日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 西 脇 治

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2】

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

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 犬山市丸山天白町
地 番 2 2 7 番
地 目 宅地
地 積 1 1 2. 4 0 平方メートル
- 2 所 在 犬山市丸山天白町 2 2 7 番地
家屋 番号 2 2 7 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 1. 3 4 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 5 1. 3 4 平方メートル
2 階 約 4 9. 6 8 平方メートル



令和 6 年(ヌ)第 19 号

令和 6 年 9 月 10 日受理

令和 6 年 10 月 24 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 一宮支部

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 犬山市丸山天白町 |
| | 地 番 | 2 2 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 犬山市丸山天白町 2 2 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 3 4 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル |

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 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	①本土地南側及び北側にはそれぞれ簡易物置、同南西側にはカーポートが設置されている。 ②本土地南東側先(道路上)には電柱があるが、本土地南東側には同電柱の支線が設置されている。		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 2階約49.68平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	本建物2階ベランダには差し掛けが設置されている。		
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		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者の妻	物件2建物は、元は債務者の実家で、以前は債務者の父母と弟が住んでいましたが、同父は施設で亡くなり、同母は同建物から出ており、同弟は3年位前に1階北側の部屋の仏壇付近で不自然死しています。 私達夫婦と子どもは、その後物件2建物に移って来て住んでいます。 物件2建物に特に不具合はないと思います。 物件2建物の屋根に太陽光パネル等は設置していません。 物件2建物に屋根裏収納はありません。 物件2建物でペットは飼育していません。 債務者は、たばこを吸います。 2階が増築されているとのことですが、詳しいことは分かりません。 2階中央の洋室の天井にあるのは雨漏りの跡です。雨漏りのことは債務者の母から聞いていますが、修繕したかどうかは聞いていません。 この付近は、酷い雨が降っても、高い位置にあるので、冠水はしません。 隣地との間で土地の境界に争いはないです。

(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、南側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、昭和54年2月新築の木造瓦葺2階建の居宅であるが、2階北側の洋室は未登記増築されている（約16.56平方メートル。増築年月日は不詳）。
同建物には、2階中央の洋室の天井に雨漏りの跡（添付の写真⑥参照）、2階北側の洋室の壁に落書き（添付の写真⑧参照）があったほか、一部改装されていると思われる箇所（2階廊下）もあるが、基本的に築年数が古いこともあり、同建物内外には、所々、傷みや汚損が見受けられた。
なお、同建物1階北側の洋室では、令和3年3月1日ころ、債務者の弟が不自然死している（債務者の妻の陳述、同弟の戸籍の記載及び同弟の死亡届写しにより認定）。
- 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の状況、隣地や道路との位置関係等から、同土地の形状については、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。
- 4 物件1土地にかかる法令上の制限や土壤汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 5 債務者の妻の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、債務者が居宅として使用し占有しているものと認めた。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目及び3枚目のとおりである。

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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年9月17日 (火) 12:30-12:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 債務者に対し事務連絡文書交付
R6年9月27日 (金)	郵便	債務者に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付 (回答なし)
R6年10月10日 (木) 15:00-15:55	物件所在地	物件1土地及び同2建物の立入調査, 写真撮影, 債務者の妻から聴取, 評価人同行
R6年10月11日 (金)	郵便	犬山市役所に債務者の亡弟の関係で戸籍謄本送付依頼
R6年10月22日 (火) 13:00-13:15	名古屋法務局一宮支局	総務課宛に債務者の亡弟の死亡届 (写し) の交付申請
R6年10月22日 (火) 16:00-16:10	名古屋法務局一宮支局	公図及び建物図面各取り寄せ

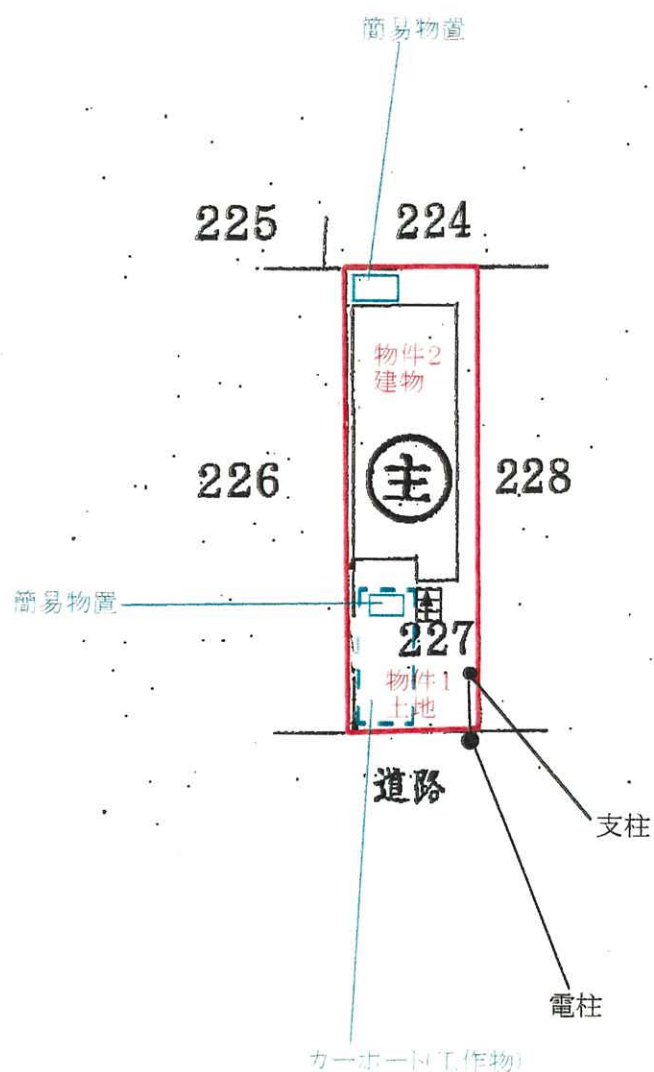
(特記事項)

☒ 令和 6年10月10日
 対象物件で呼び掛けても応答がなく, 同物件は施錠されていたため, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠に着手させた後, 債務者の妻が帰宅した。

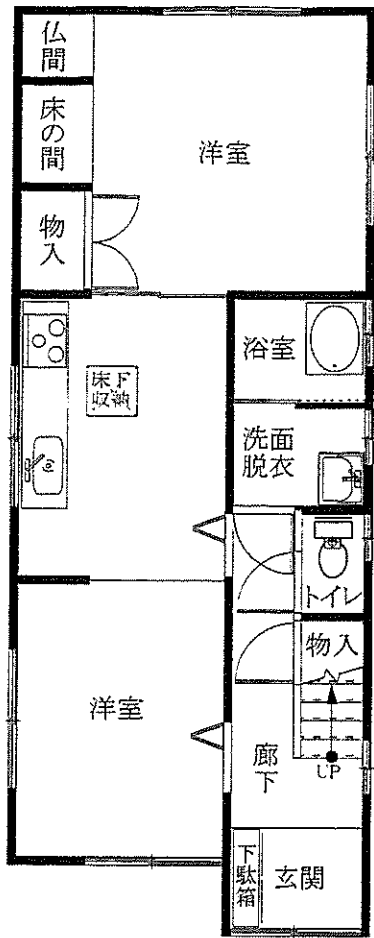
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

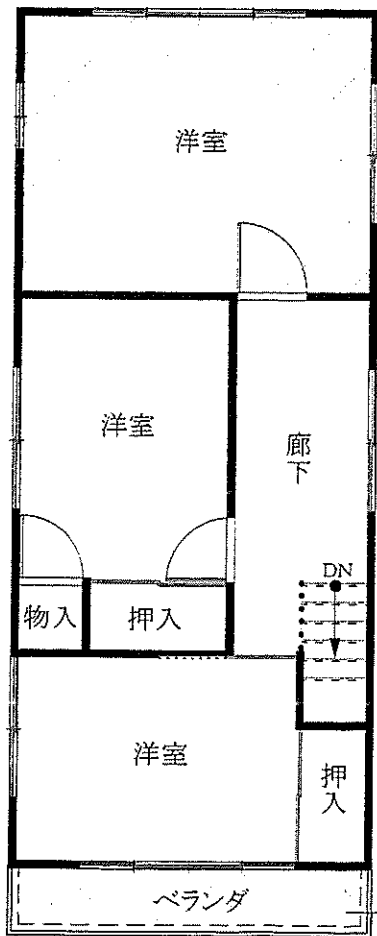
土地建物位置関係図（概略）



間取図（概略）



1階



増築
現況概測 約16.56㎡
増築時期不詳

2階

差し掛け

①

物件1土地及び同2建物

(南方より撮影)



②

同 上

(南東より撮影)



③

洋室（1階南側）



④

洋室（1階北側）



⑤

洋室（2階中央）



⑥

洋室（2階中央）の天井の状況



⑦

洋室（2階北側「登記増築部分」）



⑧

洋室（2階北側）の壁の状況



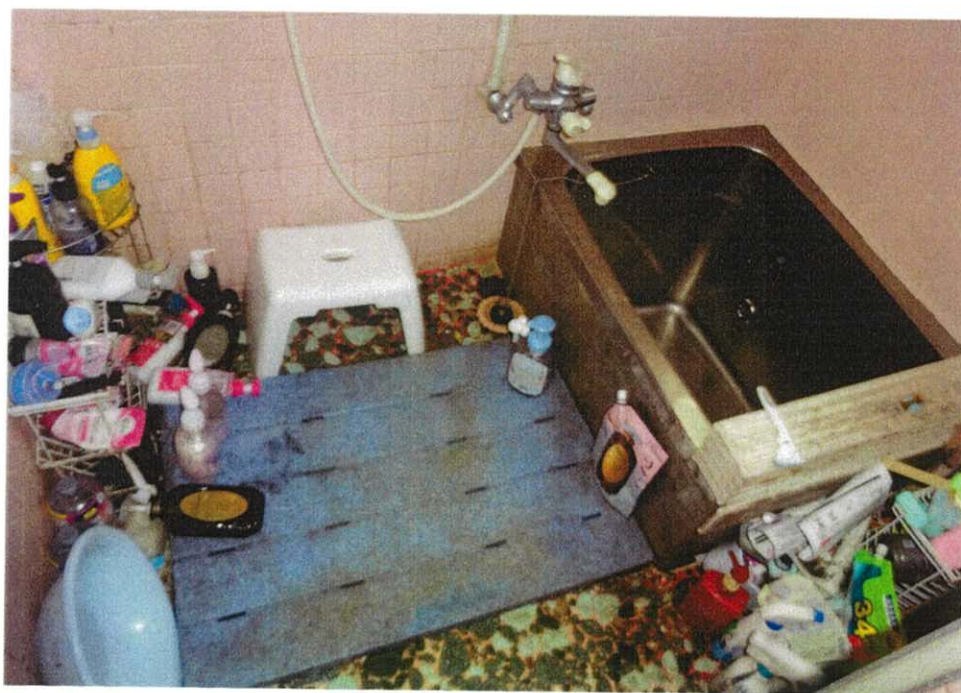
⑨

台 所



⑩

浴 室



令和6年（ヌ）第19号
令和6年9月12日受理
令和6年10月10日現地調査
令和6年10月24日評価

名古屋地方裁判所一宮支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

松原 芳文

第1 評価額

一括価格			
金 3,390,000 円			
内訳価格			
物件1（土地）	金	1,590,000	円
物件2（建物）	金	1,800,000	円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行なうことを前提とした場合の合計価格である。
- 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。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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き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なうものであり、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	犬山市丸山天白町 2 2 7 番 宅地 112.40 平方メートル	特記事項参照
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	犬山市丸山天白町 2 2 7 番地 2 2 7 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 51.34 平方メートル 2 階 33.12 平方メートル	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	物件 1 の土地には物件 2 の建物の他、物件 2 の建物の南側にカーポート及び簡易物置、北側にも簡易物置がある。また南側市道にある電柱の支柱が伸びている。 物件 2 の建物は、2階の北側が増築されている（現況概測約16.56㎡ 増築時期不詳）。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	名鉄犬山線「犬山」駅の北東方約860m（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	対象不動産は、犬山市中心部の北東部の地域で、郷瀬川の北側の丘陵地の麓に開発された住宅地であり、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ中に、共同住宅や空地等も見られる住宅地域である。	
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 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% － 高さ制限10m、景観計画区域（市街地ゾーン）、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件（規模、形状等）	地 積 112.40㎡ 間 口 約5.6m、奥 行 約20.0m 形 状 長方形 地 勢 画地内は建物が建つ部分は南側道路より約0.6m高くなっている。	
接 面 道 路 の 状 況	南 側 幅員約6.0mの舗装市道（1号道路）に接面。 路面との高低差 南側市道に接面する部分は路面とほぼ等高。	
土 地 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」のとおり 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 周囲は一般住宅、共同住宅等である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 引込可（LPガス） 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 の 可能性の調査	対象土地及びその周辺は、土壤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指定されておらず、水質汚濁防止法、下水道法に基づく有害物質使用特定施設の届出もされていない。また過去の住宅地図（昭和53年、47年、41年版等）によれば、物件1の土地は、物件2の建物が建てられる以前は、未利用地であった模様である。以上より、物件1の土地が土壤汚染を発生させる可能性の高い用途に使用された履歴は確認できなかった。	
特 記 事 項	物件1の土地には物件2の建物の他、物件2の建物の南側にカーポート及び簡易物置、北側にも簡易物置がある。また南側市道にある電柱の支柱が伸びている。 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない（犬山市歴史まちづくり課）。 犬山市の南海トラフ地震ハザードマップによると「過去地震最大モデル」（愛知県公表）による想定震度は震度5強、液状化危険度は極めて低いとされている。洪水ハザードマップによると当該地域は浸水想定はない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和54年2月7日 新築 経済的全耐用年数 48年 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 約2年
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディングボード等 内壁 合板貼り、土塗り壁等 天井 ボード、板張り等 床 フローリング等 設備 電気、上下水道、LPガス等 その他 特になし
現況床面積	1階 51.34㎡ 2階 約49.68㎡ 延床面積 約101.02㎡（増築あり）
現況用途等	階層 2階建 現況用途 住宅 間取り 5DK（附属資料「間取図」のとおり）
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	立会人によれば、1階北側の洋室で、所有者の親族が令和3年に不自然死したとのことである。 2階の北側洋室は増築されているが、建築時期等是不詳である。増築部分の現況概測は約16.56㎡。 2階南側のベランダに差し掛けがある。 2階の中央の洋室に雨漏り跡がある。屋内で喫煙があるとのことである。 建築後かなりの年数が経過しているため、経年に伴う劣化が見られる。

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通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	96,600	0.93	112.40	0.90	9,090,000

ア 標準画地価格（標準地価格等からの規準）

地価公示 犬山-10

公示価格等 110,000 円/㎡ × 時点修正 101.5 / 100 × 標準化補正 100 / 106 × 地域格差 100 / 109 ≒ 標準画地価格 96,600 円/㎡

◇時点修正：標準地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 標準化補正：1.06

◇地域格差：交通接近条件1.02 環境条件1.05 行政的条件1.02 地域格差：1.09

イ 個別格差：方位1.06 間口狭小0.95 奥行長大0.92 個別格差：0.93

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を10%と査定した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	198,000	約101.02	0.03	600,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

◎主である建物

- ・経済的全耐用年数 48年、経過年数約 46年、経済的残存耐用年数約 2年、観察減価及び中古住宅の市場性 30%
- ・現価率＝（経済的残存耐用年数 2年 / 経済的全耐用年数 48年）
×（1－観察減価等 0.30）≒ 0.03

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ≒ウ
1	9,090,000	0.50	法定地上権	4,550,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を、法定地上権と判定し、その割合を50%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 価格の控除及び 加算 (円) イ((1)ウ)	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	9,090,000	－ 4,550,000	0	0.50	0.70	1,590,000
2	600,000	＋ 4,550,000	0	0.50	0.70	1,800,000
一括価格 (合計)						3,390,000

ウ 占有減価修正： 必要なし
 エ 市場性修正： 事故物件と言えるため、市場性修正率を上記の通り査定した。
 オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の競売不動産市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正として0.70を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示価格 犬山-10

所 在：犬山市松本町三丁目29番外

価 格：110,000円/㎡

位 置：名鉄犬山線「犬山」駅の東方700m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側6.0m市道

用 途 指 定 等：第2種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅に空地が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

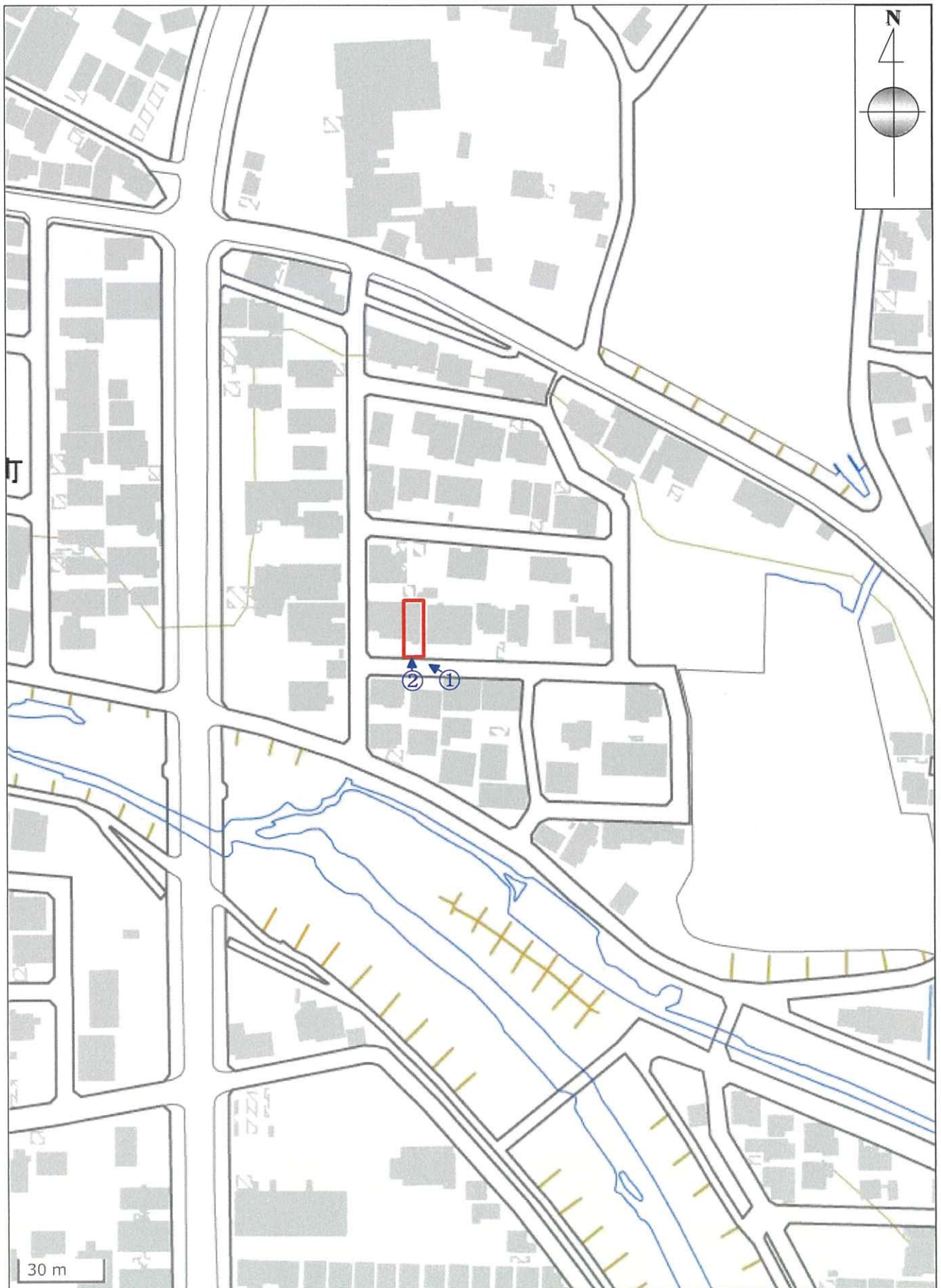
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



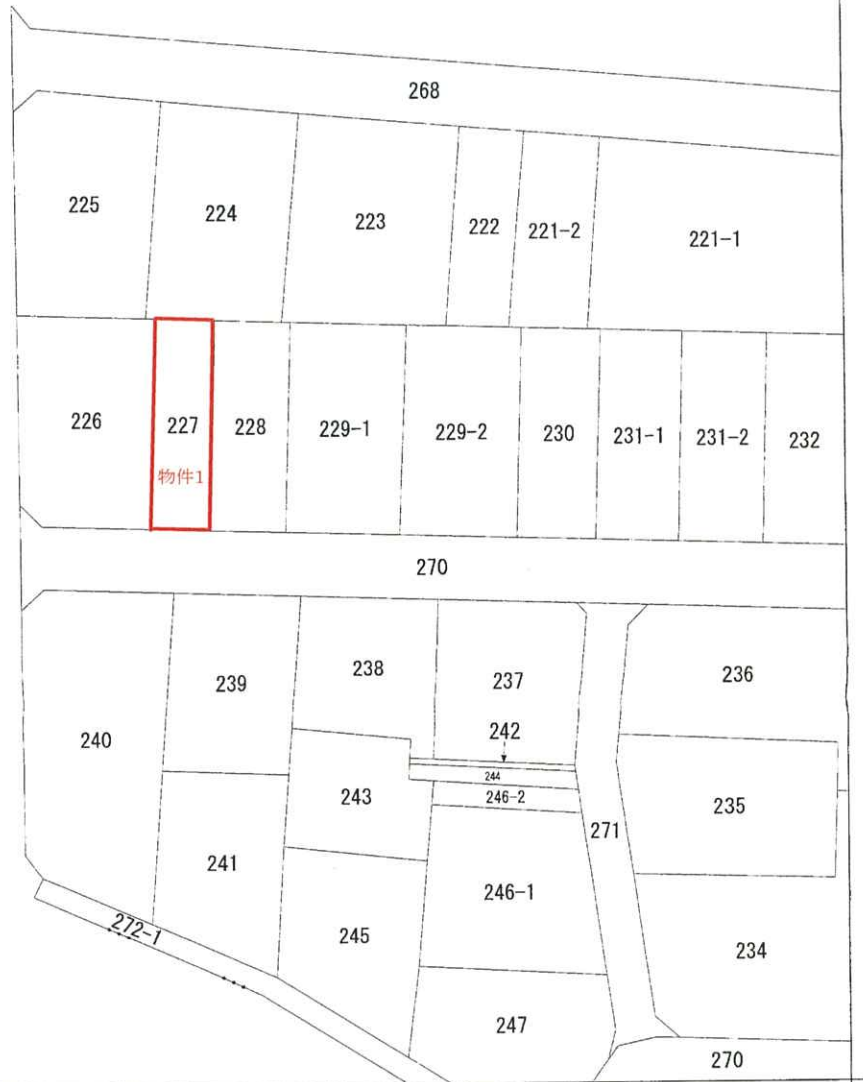
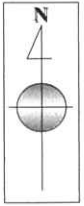
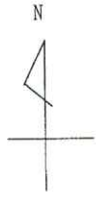
出典：犬山市一般図

$$S=1/10,000$$



←○ は写真撮影位置を示す

公 図 写



地番区域見出

丸山天白町

請求部	所在	犬山市丸山天白町				地番	227番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和53年9月			備付年月日 (原図)			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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年7月29日

東京法務局港出張所

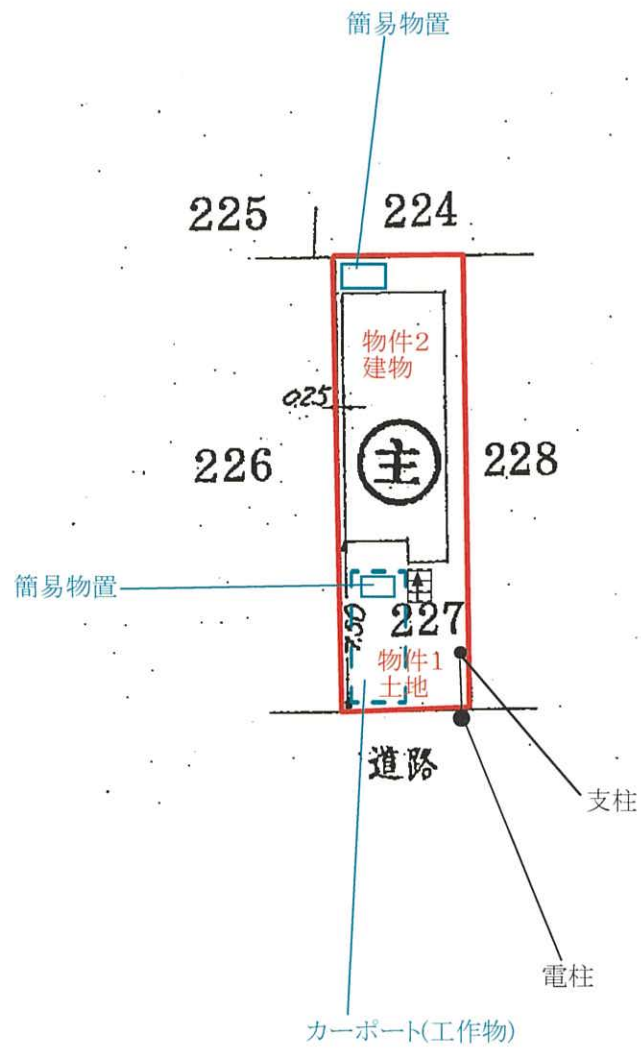
地図整理番号：M48341

登記官

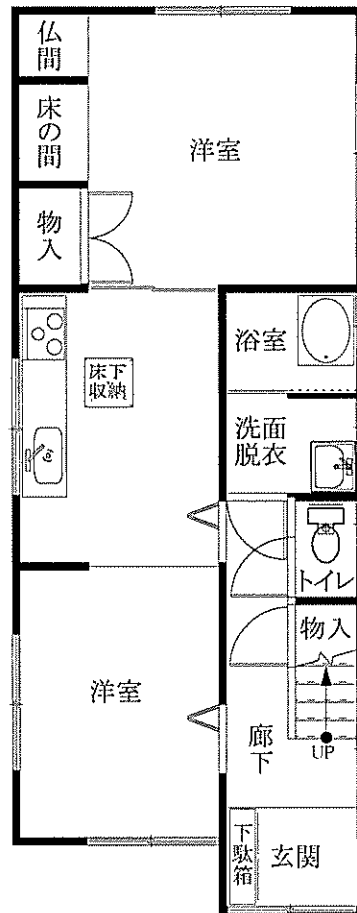
(1/1)

A 4 版に縮小

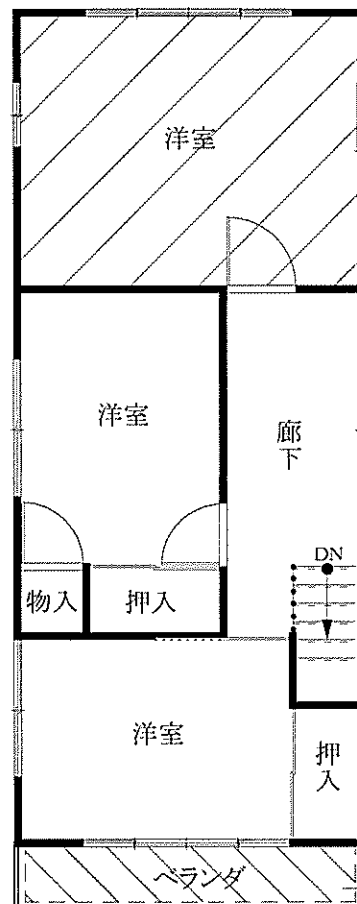
配置図(概略)



間取図(概略)



1階



2階

増築
現況概測 約16.56㎡
増築時期不詳

差し掛け

登記年月日：昭和54年2月9日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年7月29日

東京法務局提出業務所

登記官

地図整理番号：M48342

4001159

各階平面図

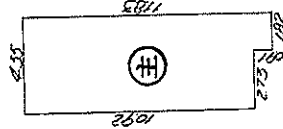
227番

家屋番号

建物の所在
犬山市丸山天白町227番地

建物図面

1階



求積

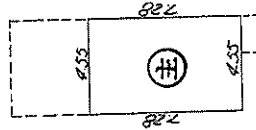
$$10.92 \times 4.55 = 49.6860$$

$$0.91 \times 1.82 = 1.6562$$

$$51.3422$$

床面積 51.34 m²

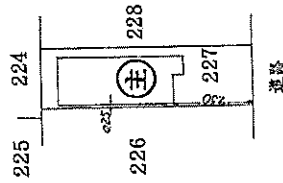
2階



求積

$$7.28 \times 4.55 = 33.1240$$

床面積 33.12 m²



S54.2.9

作成者

作成

縮尺

1/250

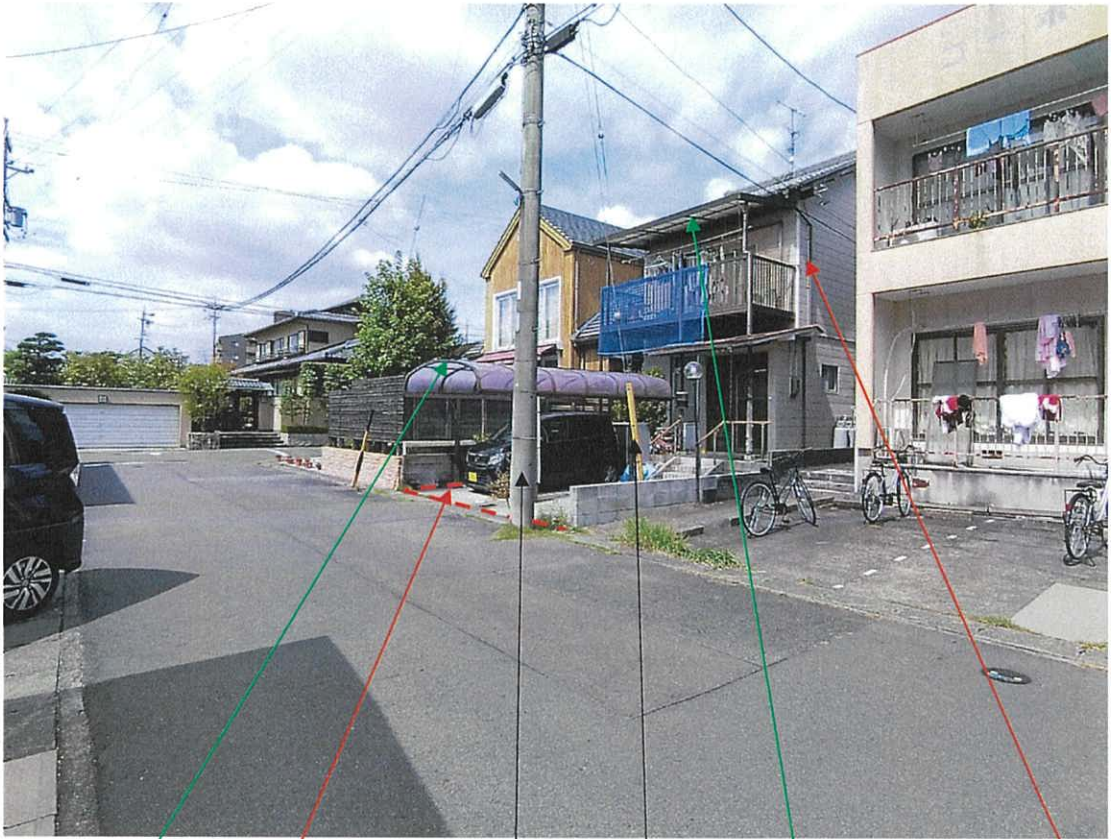
申請人

縮尺

1/500

A4版に縮小

《 現況写真 》



①

カーポート(工作物) 物件1の土地 電柱 支柱 差し掛け(工作物) 物件2の建物



②

カーポート(工作物) 物件2の建物 物件1の土地 支柱 電柱 差し掛け(工作物)