

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 9 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 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。

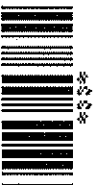
記

入札期間	令和 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 4 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 8 年 1 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 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 12 月 9 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13,830,000 11,064,000	一括	2,766,000	58,887	0
1	1,510,000				
2	12,320,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 一宮市浅井町小日比野字古川筋
地 番 68番4
地 目 宅地
地 積 114.70平方メートル
- 2 所 在 一宮市浅井町小日比野字古川筋 68番地4
家屋 番号 68番4
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 50.31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月19日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 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 一宮市浅井町小日比野字古川筋
地 番 68 番 4
地 目 宅地
地 積 114.70 平方メートル
- 2 所 在 一宮市浅井町小日比野字古川筋 68 番地 4
家屋 番号 68 番 4
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 51.34 平方メートル
2 階 50.31 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 38 号

令和 7 年 7 月28 日受理

令和 7 年 9 月 2 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 富 田 勝 則

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 一宮市浅井町小日比野字古川筋 |
| | 地 番 | 68番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市浅井町小日比野字古川筋 68番地4 |
| | 家屋 番号 | 68番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 50.31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て占有している ☐ 「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		
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異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類 : ☐ ある 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	本建物に貯湯タンク及びヒートポンプが設置されている (設置位置は、土地建物位置関係図 (概略) のとおり)	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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
■債務者兼所有者	1 物件2建物には、私が居住しています。 2 物件2建物について、増改築やリフォームはしていませんし、雨漏り等の不具合也没有ありません。 3 物件2建物内で、ペットは飼っていません。 4 物件1土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。 5 物件2建物に設置されている太陽光発電システムの購入代金については、物件1土地及び物件2建物の住宅ローンに含まれています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

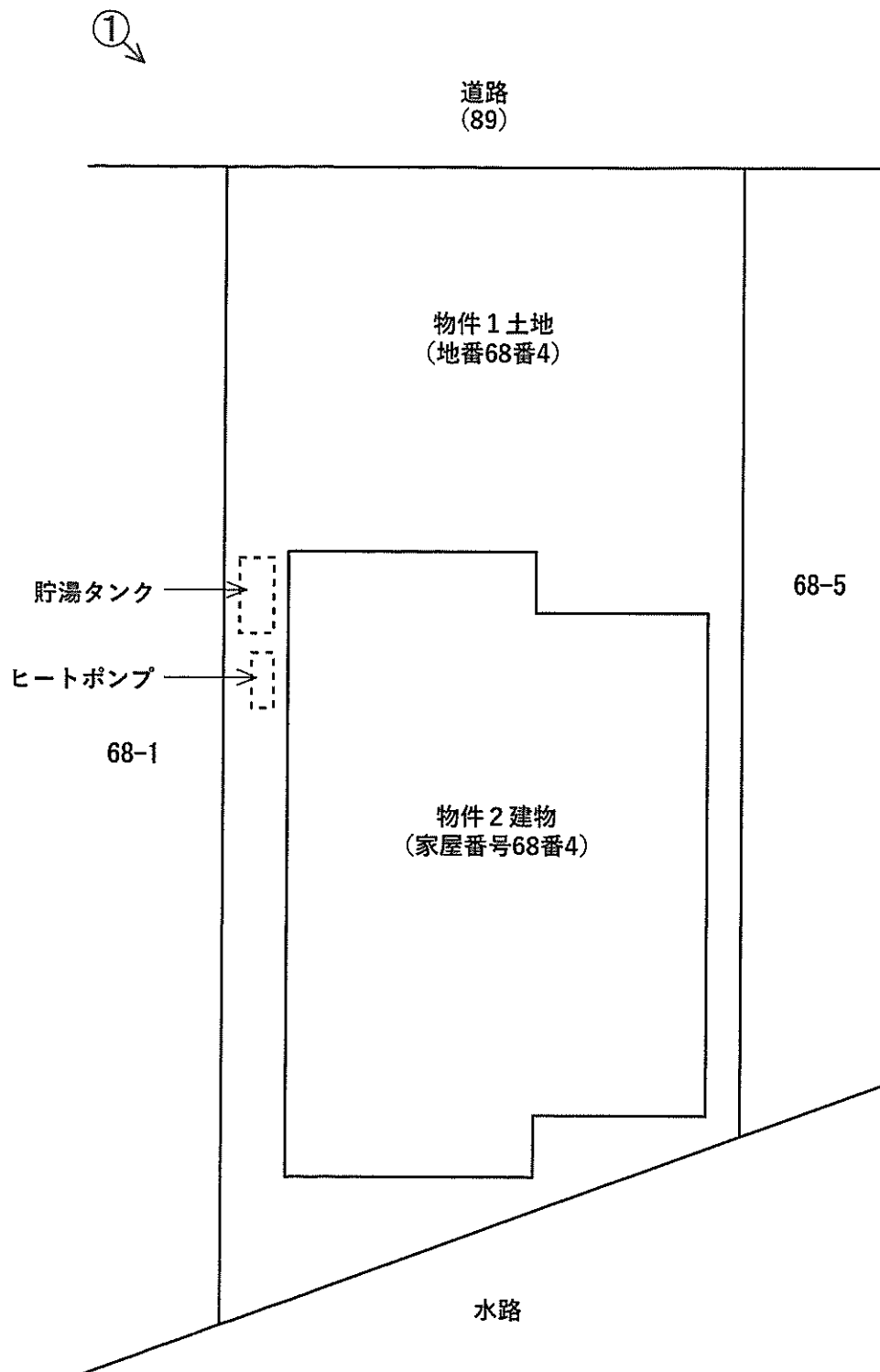
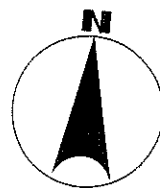
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件1土地は、物件2建物の敷地や駐車場として利用されている。
 - (2) 境界標については、全て確認できた。
 - (3) 各隣地との境界には、フェンスや側溝が設置されている。
 - (4) 全ての境界についての簡易計測の結果は、ほぼ地積測量図のとおりであった。
 - (5) 物件1土地は、南側水路よりも約0.9メートル高くなっている。
- 3 物件2建物の現況等について
特段の損傷等は認められず、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
- 4 その他
 - (1) 物件2建物に設置されている太陽光発電システムについては、現認状況から物件2建物の屋根に固定され、容易に取り外すことができないものと認められたことから、物件2建物の従物と思われる。
 - (2) 西側隣家の雨樋や庇等が物件1土地に越境している可能性がある。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 7月29日(火) 8:45 - 8:55	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年 8月 1日(金) 14:00 - 14:10	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R7年 8月 8日(金) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年 8月26日(火) 9:30 - 10:35	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行
R7年 8月26日(火) 10:35 - 10:40	(電話)	債務者兼所有者から占有関係について聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年8月26日 目的物件が全戸不在であったため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。なお、目的物件が施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		

(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）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図（概略）



1階



2階



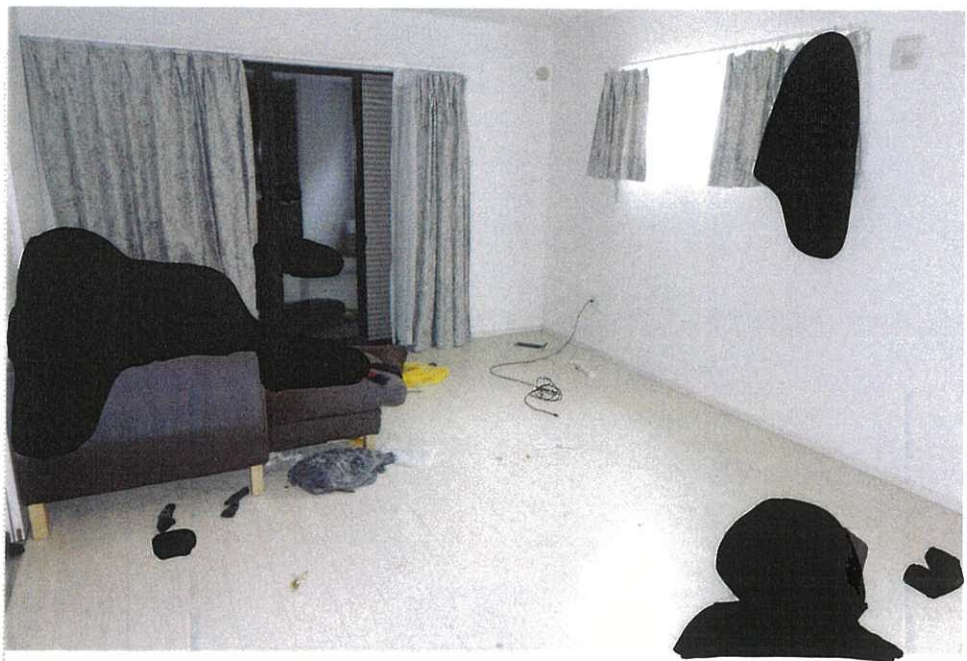
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

物件 2 建物



物件 1 土地

① 物件 1 土地、物件 2 建物の外観



② 居間・食堂

(8 枚目)

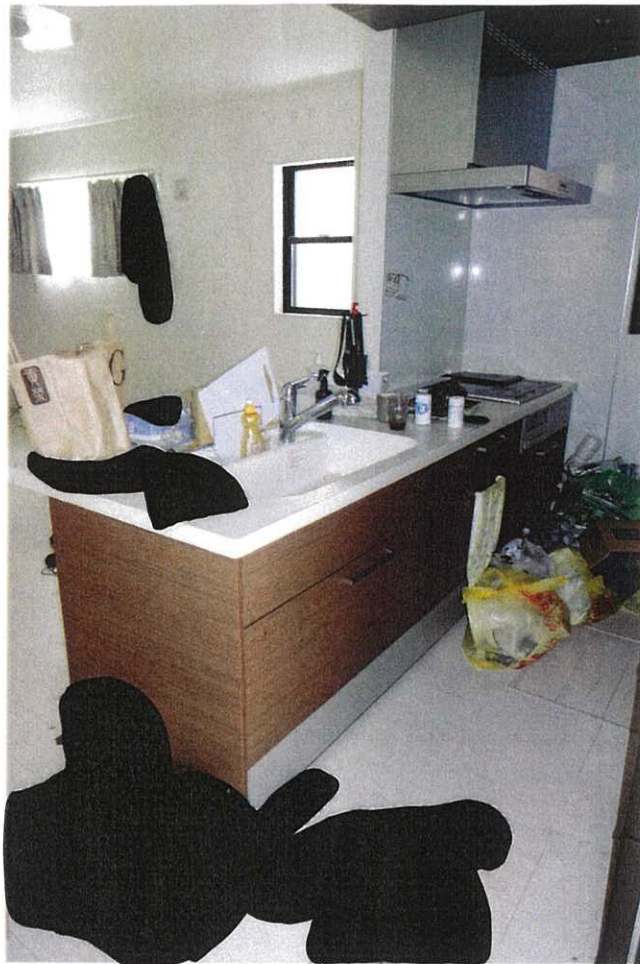


③ 洋室1



④ 洋室3

(9 枚目)



⑤ 台所



⑥ 浴室

(10 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 3 8 号
令和 7 年 7 月 3 0 日 受 理
令和 7 年 8 月 2 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 3 1 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

竹 中 成 仁

第1 評価額

一括価格	
金 1 3 , 8 3 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,510,000 円
物件2(建物)	金 12,320,000 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の内訳価格は物件2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 番 地 目 地 積	一宮市浅井町小日比野字古川筋 68番4 宅地 114.70㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	一宮市浅井町小日比野字古川筋 68番地4 68番4 居宅 木造ルーフィングぶき 2階建 1階 51.34㎡ 2階 50.31㎡	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）

位置・交通	名鉄犬山線「江南」駅の西方・道路距離約3.6km 名鉄バス「前野」停の東方・道路距離約1.2km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。南側に二級河川・日光川がある。	
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	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状	114.70㎡ 約7.5m 約14～16.7m 台形
接面道路の状況	北側幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号による道路)に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用されている。 隣地は戸建住宅、河川及び道路等である。	
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 ガス配管 下水道	あり あり なし
土壤汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和40年版、昭和52年版、昭和62年版、平成5年版)を調査した結果、当該物件は農地或いは未利用地、住宅地等であったと推定される。 土壤汚染については調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 一宮市役所建築指導課にて調査したところ、物件1は分譲住宅として建築許可を受けているとのことであった。 市街化調整区域に存する物件であるので、建築等の可否については一宮市役所建築指導課等に問い合わせる必要がある。 マップあいちによると、昭和49年7月洪水、昭和51年9月洪水及び平成12年9月洪水にて浸水の実績があった。国土交通省ハザードマップポータルサイトによると、河川の氾濫等により想定される浸水の深さ(想定最大規模)は3～5mの範囲になっていた。詳細は一宮市役所治水課等に問い合わせる必要がある。 西側隣家(68番地1)に係る雨樋、庇等が物件1に越境している可能性がある。詳細は測量を要する。	

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 事 項) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	令 和 4 年 12 月 5 日 新 築 約 3 年 約 22 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木 造 ルーフィング葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング等 電気(オール電化・特記事項)、給排水衛生設備(浄化槽) 太陽光発電設備(特記事項)、モニター付インターホン
床 面 積 (現 況)	第 3 目的物件記載の通り 延べ床面積 101.65㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 5 L D K (附 属 資 料 建 物 間 取 図 の 通 り)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通 全体的に経年相応の劣化が見られた。	
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	太陽光発電パネルが屋根に設置されていた。太陽光発電設備については稼働の可否等詳細は不詳である。 都市ガスはメータが物件2北東側屋外に設置されていたが、関係者に確認したところ、ガスは使用しておらず、オール電化であるとのことであった。	

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	38,700	0.97	114.70	1.00	4,310,000

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 一宮-29

地価公示価格 41,800 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 108 ≒ 標準画地価格 38,700 円/㎡
(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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路、交通、環境、行政条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：方位1.00 形状0.97 相乗積0.97

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	214,000	101.65	0.71	15,440,000

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。

・経済的残存耐用年数 22 年、経過年数 3 年、残価率 3 %

観察減価及び中古住宅の市場性 20 %

・現価率 = [残価率 3 % + (1 - 3 %) × {経済的残存耐用年数 22 年 / (経済的残存耐用年数 22 年 + 経過年数 3 年)}] × (1 - 観察減価等 20 %) ≒ 0.71

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等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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
1	4,310,000	0.50	法定地上権	2,160,000

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	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) {(ア±イ)－ウ} ×エ×オ
1	4,310,000	－ 2,160,000		1.00	0.70	1,510,000
2	15,440,000	＋ 2,160,000	0	1.00	0.70	12,320,000
一括価格（合計）						13,830,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：特になし。

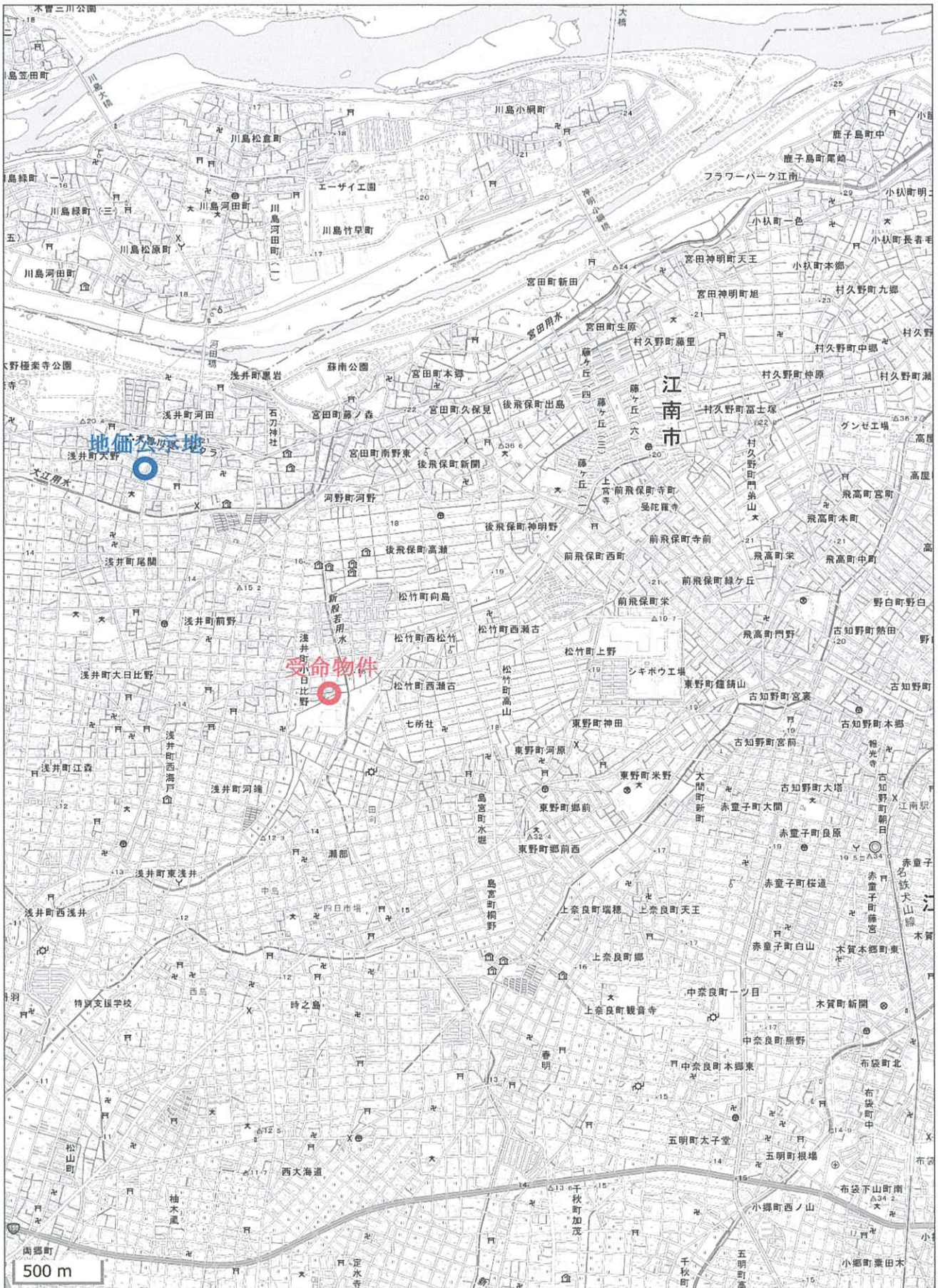
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 : 一宮-29
所 在 : 一宮市浅井町大野字北一色20番
価 格 : 41,800円/㎡
位 置 : JR東海道本線「木曽川」駅の東方約4.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 244㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 東5.5m市道
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 : 一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域

第7 附属資料

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



地理院地図
GSI Maps





(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。

地番区域見出
浅井町小日比野
字古川筋

請求部	所在	一宮市浅井町小日比野字古川筋				地番	68番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
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。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

令和7年6月30日

東京法務局

地図整理番号：M89688

登記官

登記年月日：昭和54年5月2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。
令和7年7月29日 名古屋法務局一宮支局

登記官

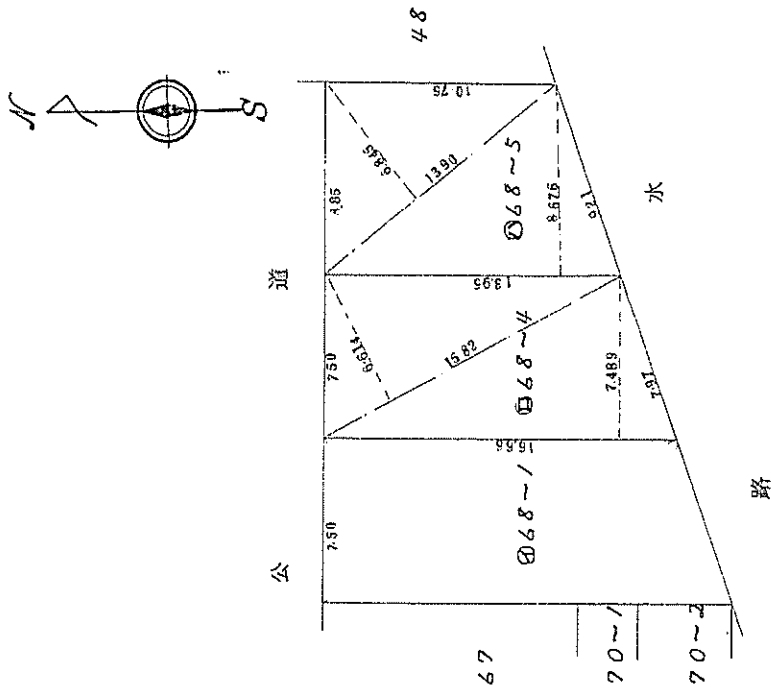
1100750

前 68-1 後 新 154.5.2

地番 68-1 4、~5 地積測量図

土地の所在 一宮市浅井町小日比野字古川筋

求積
① 68~4 × 6614 = 10463348
1582 × 7489 = 12476674
1666 × 22940022
× 1/6 = 11470011
11470m²
② 68~5
1390 × 6845 = 951455
1395 × 8676 = 1210302
2161757
× 1/6 = 10808785
10808m²
③ 68~1
35451 - (1147001 + 10808785)
= 13172204
13172m²



単位 m²

作成者

(昭和 54 年 5 月 2 日)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和5年1月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋公署局：宮支局管轄)
令和 7 年 6 月 30 日 東京法務局

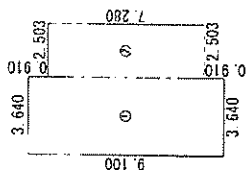
登記官

建物図面図

6 8 番 4

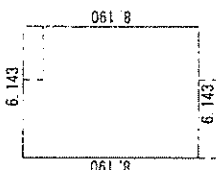
一宮市浅井町小日比野字古川筋 6 8 番地 4

1 階

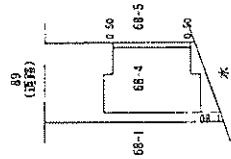


求 積 表			
①	3.640 x 9.100	=	33.124000
②	2.503 x 7.280	=	18.221840
合 計		床面積	51.345840
			51.34 m ²

2 階



求 積 表			
	6.143 x 8.190	=	50.311170
合 計		床面積	50.311170
			50.31 m ²



(公 員 専 用)

作成者

令和5 年 1 月 17 日作成

縮尺

250

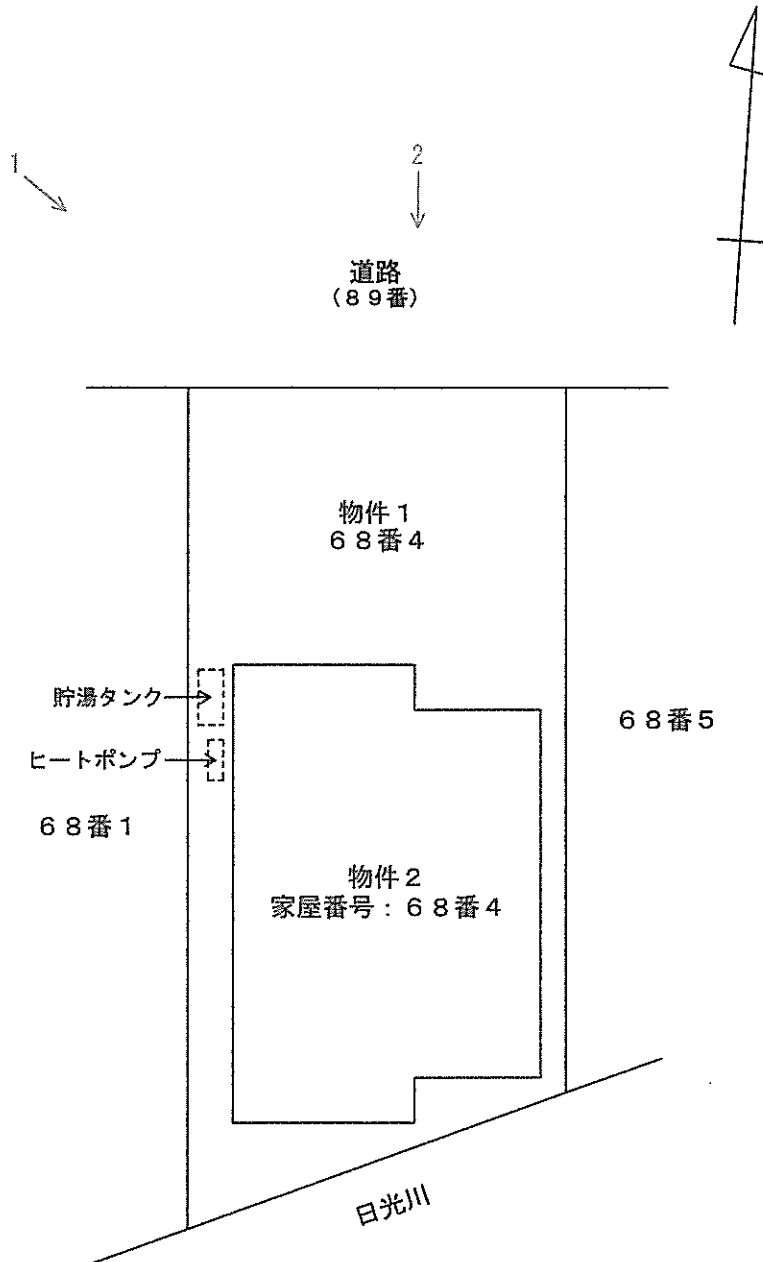
申請人

縮尺

500

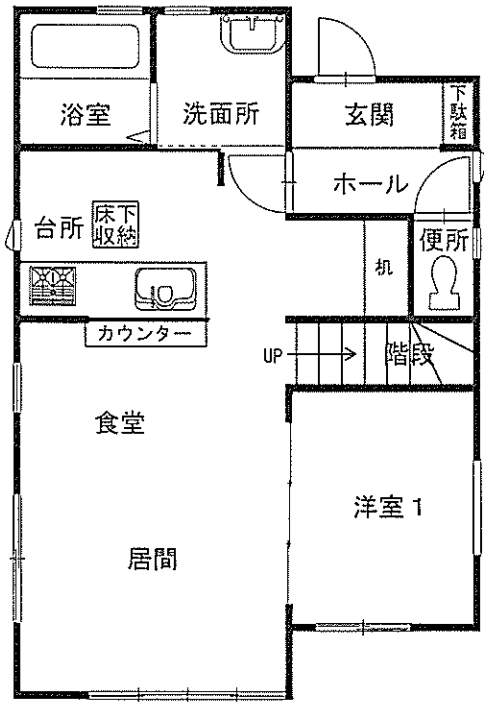
(愛知県土地家屋調査士会印)

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

1 階



2 階

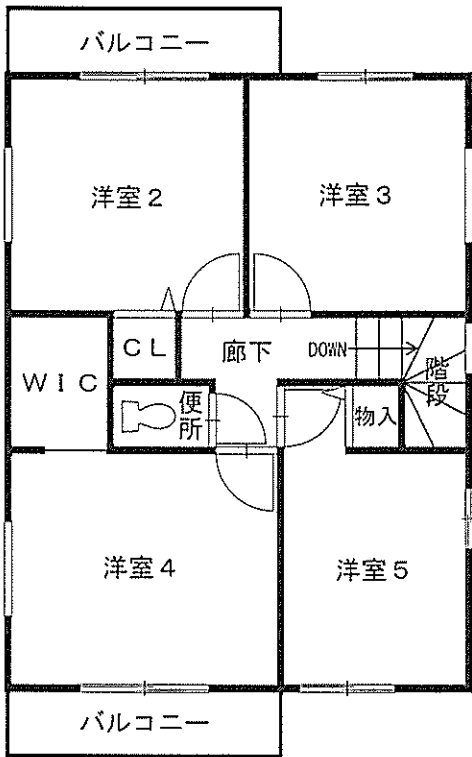




写真1



写真2