

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 目 録

- 1 所 在 一宮市起字本陣山
地 番 1 1 7 1 番 5
地 目 宅地
地 積 1 3 5 . 2 8 平方メートル
- 2 所 在 一宮市起字本陣山 1 1 7 1 番地 5
家屋 番号 1 1 7 1 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 4 9 平方メートル
2 階 4 7 . 3 3 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

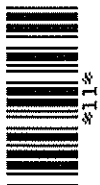
《 注 意 書 》

- 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 | 一宮市起字本陣山 |
| | 地 番 | 1 1 7 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市起字本陣山 1 1 7 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 4 9 平方メートル
2 階 4 7. 3 3 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 36 号

令和 7 年 7 月 24 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 一宮市起字本陣山
地 番 1 1 7 1 番 5
地 目 宅地
地 積 1 3 5 . 2 8 平方メートル
- 2 所 在 一宮市起字本陣山 1 1 7 1 番地 5
家屋 番号 1 1 7 1 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 4 9 平方メートル
2 階 4 7 . 3 3 平方メートル

(2 枚 目)

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、私と妻、子2人、私の母が居住しています。 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、雨漏り等の不具合もありません。 3 物件2建物内で、ハムスター1匹を飼っています。 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（以下「本件システム」という。）に関し、公的機関から補助金等は受けていません。
■株式会社アプラス担当者	1 本件システムについては、債務者兼所有者を契約者とする当社のローンが利用されています。なお、そのローンは、令和7年8月26日現在、残債務があります。 2 本件システムには、当社の所有権が留保されています。ただし、地方公共団体等の補助金を受けている場合は、本件システムは債務者兼所有者の所有となります。 3 本件システムに当社の所有権が留保されている場合、その所有権に基づいて、本件システムを引き上げる予定はありません。

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、ブロック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、地番1171番1土地よりも約1.8～2.0メートル低くなっている。
- 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) 本件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建物に付合しているものと思われる。
 - (2) 地番1170番1土地上の建物の排水管等が物件1土地に越境している可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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25日(金) 11:00 - 11:10	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 7月30日(水) 13:20 - 13:30	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 4日(月) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年 8月15日(金) 13:30 - 14:20	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、債務者兼所有者立会・聴取
R7年 8月15日(金) 17:35 - 17:35	ファクシミリ送信	株式会社アプラスに対し本件システムの契約関係について照会
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。

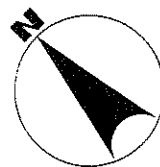
☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

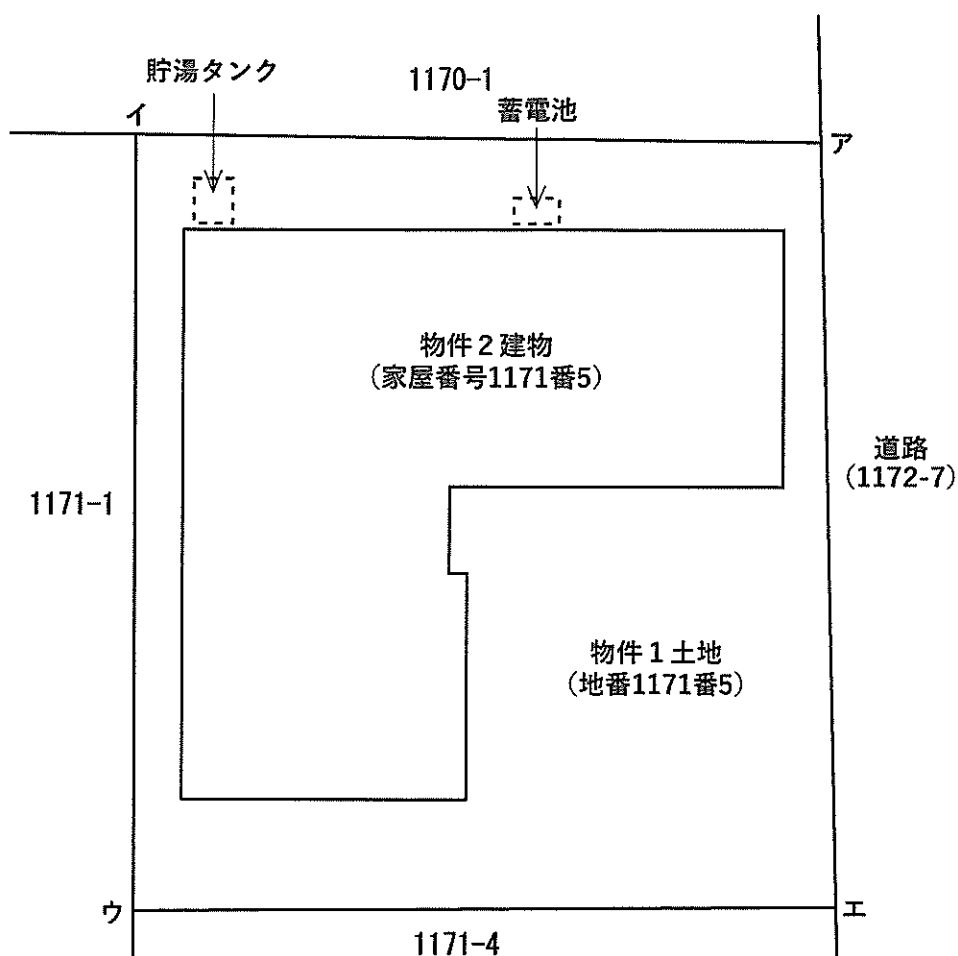
☐ 令和 年 月 日
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



②



①

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

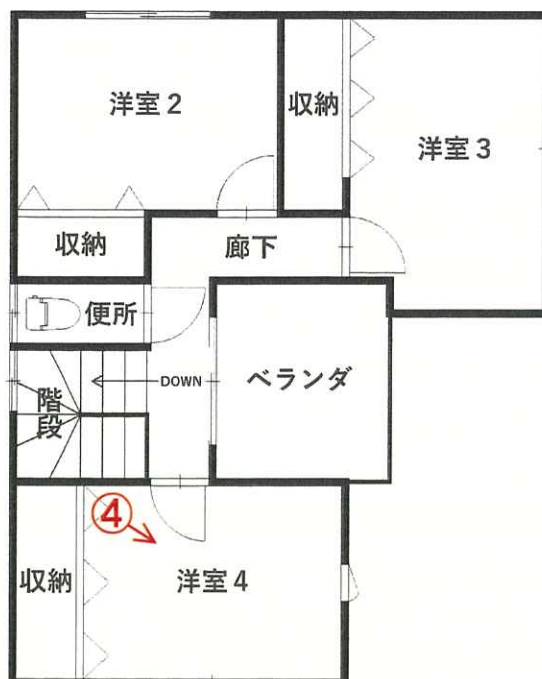
間取図（概略）



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

物件 2 建物



物件 1 土地

蓄電池

② 物件 1 土地、物件 2 建物の外観



③ 居間・食堂



④ 洋室 4

(9 枚目)



⑤ 台所



⑥ 浴室
(10 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 3 6 号
令和 7 年 7 月 2 8 日 受 理
令和 7 年 8 月 1 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 2 2 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 2 , 7 4 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,050,000 円
物件2(建物)	金 10,690,000 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	一宮市起字本陣山 1171番5 宅地 135.28㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	一宮市起字本陣山1171番地5 1171番5 居宅 木造かわらぶき 2階建 1階 61.49㎡ 2階 47.33㎡	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	名鉄尾西線「奥町」駅の南西方・道路距離約2.9km 名鉄バス「濃尾大橋口」停の北西方・道路距離約300m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、一般住宅等が建ち並ぶ中に工場、倉庫等も見られる住宅地域。	
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	市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 — その他規制 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状	135.28㎡ 約12.2m 約10.9～11.2m ほぼ正方形
接面道路の状況	南東側幅員約6.2m舗装市道（道路台帳幅員6.07～6.70m・建築基準法第42条1項1号による道路）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。 隣地は住宅、駐車場及び道路である。西側隣地（1171番1）は物件1より約1.8～2m高い。	
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（特記事項）
	下水道	あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図（昭和40年版、昭和62年版、平成13年版）を調査した結果、当該物件は農地或いは未利用地等、住宅地等であったと推定される。土壌汚染のリスクは不明であるため、調査機関による土壌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。 マップあいちによると、浸水実績は確認できなかった。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5～10m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。 都市ガスは南東側道路に本支管の埋設がある。都市ガス供給の可否は東邦ガス株式会社に問い合わせる必要がある。 北側隣家（1170番地1）に係る排水管等が物件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	平 成 29 年 5 月 8 日 新 築 約 8 年 約 17 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木 造 瓦 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、給排水衛生設備、プロパンガス 太陽光発電設備及び蓄電設備、モニタ付インターホン、食器洗い乾燥機(特記事項)
床 面 積 (現 況)	第 3 目的物件記載の通り 延べ床面積 108.82㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 4 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	
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、蓄電池が物件2北側屋外にあった。稼働の可否等詳細は不詳である。 太陽光発電設備及び蓄電設備の所有者は不明であり、第三者が所有する場合、当該設備の回収の可能性及び当該行為に伴う建物の補修・改修等工事の発生並びに当該所有者から不当利得による償金請求等の可能性がある。 モニタ付インターホン及び食器洗い乾燥機について稼働の可否は不詳である。	

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	49,200	1.03	135.28	0.95	6,510,000

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-40

地価公示価格 51,700 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 標準化補正 100 × 地域格差 105 × 標準画地価格 100 ÷ 49,200 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(方位)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

イ 個別格差：方位1.03

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	229,000	108.82	0.55	13,710,000

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 17 年、経過年数 8 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 17 年 / (経済的残存耐用年数 17 年 + 経過年数 8 年)}] × (1 - 観察減価等 20 %) ≒ 0.55

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	6,510,000	0.50	法定地上権	3,260,000

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	6,510,000	－ 3,260,000		0.90	0.70	2,050,000
2	13,710,000	＋ 3,260,000	0	0.90	0.70	10,690,000
一括価格（合計）						12,740,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：太陽光発電設備及び蓄電設備の所有者が不明であること及び第4・1及び2特記事項等を考慮し、査定した。

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。

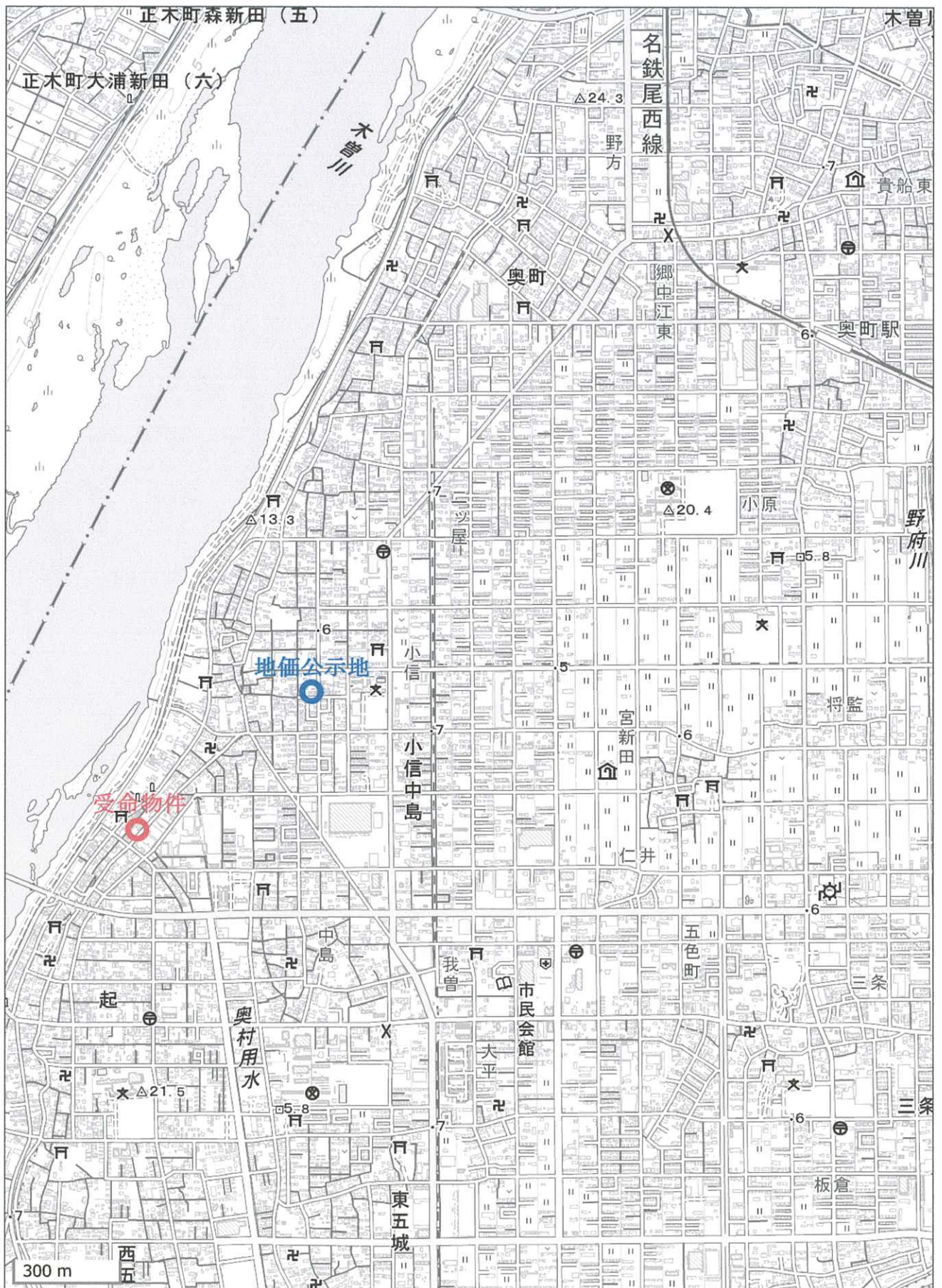
第6 参考価格資料

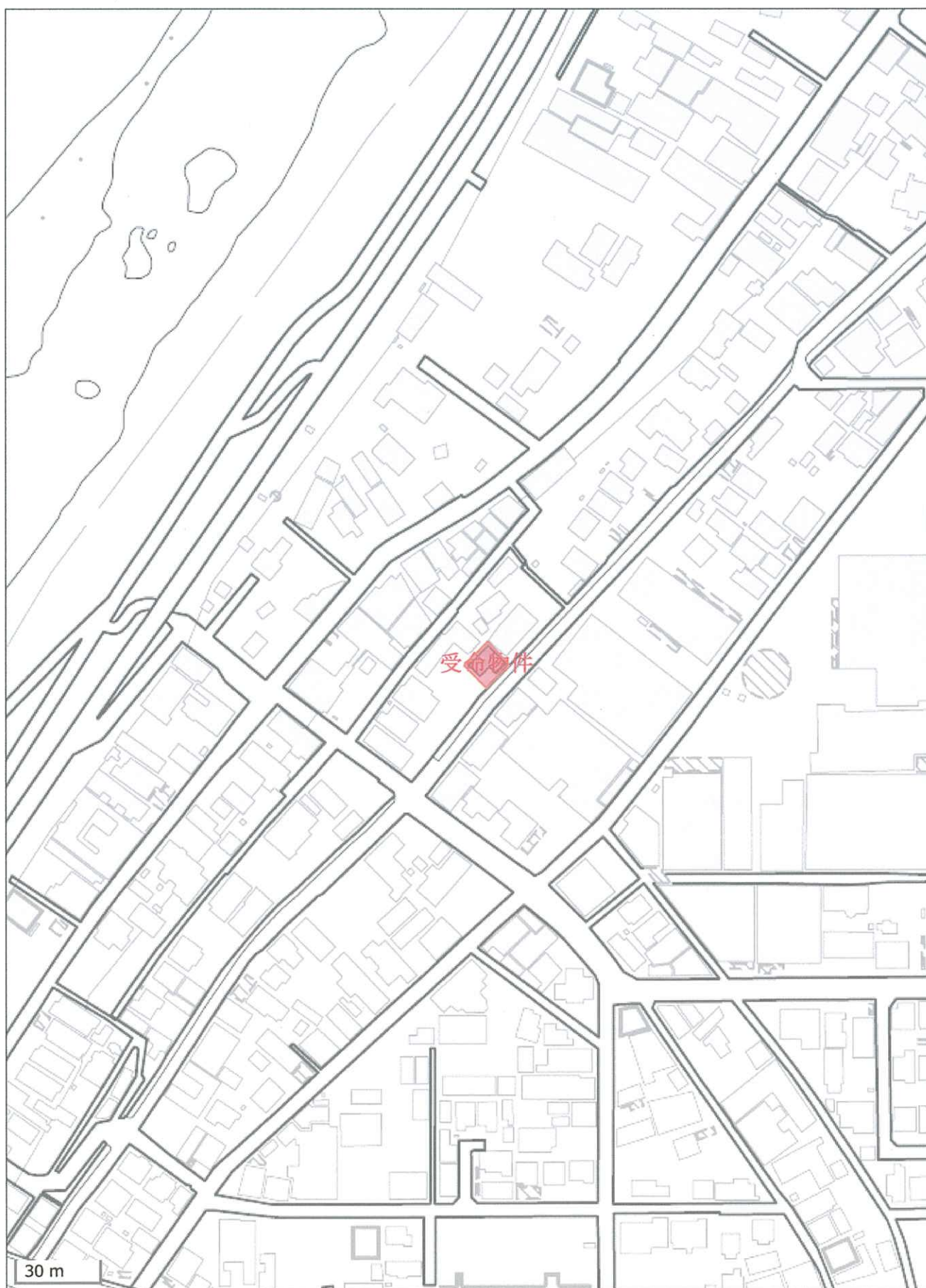
地価公示価格 : 一宮-40
所 在 : 一宮市小信中島字中平11番3
価 格 : 51,700円/㎡
位 置 : 名鉄尾西線「奥町」駅の南西方約2.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 156㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南6m市道
用途指定等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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

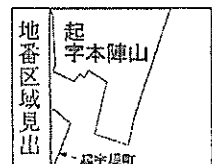
以 上





イ 1172-1
ロ 1174-1

(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	一宮市起字本陣山				地番	1171番5			
出力縮	1/600	精度区分	乙二	座標系又は記号		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。

令和7年6月4日
名古屋法務局一宮支局
登記官



登記年月日：平成28年12月8日

令和7年7月25日 名古屋法務局 宮支局

登記官

(会員専用)

土地積測量図 (1/2)

地番 1171-1, 1171-4, 1171-5, 1171-6
土地の所在 一宮市起字本陣山

求積表

地番	④ 1171-1	⑤ 1171-4	⑥ 1171-5	⑦ 1171-6
NO.	X	Y	DX	DMD
E212	-76217 273	-38790 827	-4 208	5 264
E217	-76221 481	-38785 563	8 571	18 686
E218	-76212 910	-38777 405	0 254	6 87890
E219	-76212 656	-38777 164	8 970	35 863
F21	-76203 686	-38768 627	1 370	42 993
G2	-76202 316	-38770 034	-8 155	34 445
E214	-76210 471	-38777 175	3 837	21 948
E213	-76206 634	-38782 530	-10 638	8 297
合計				240 525459
合計面積				120 2627295

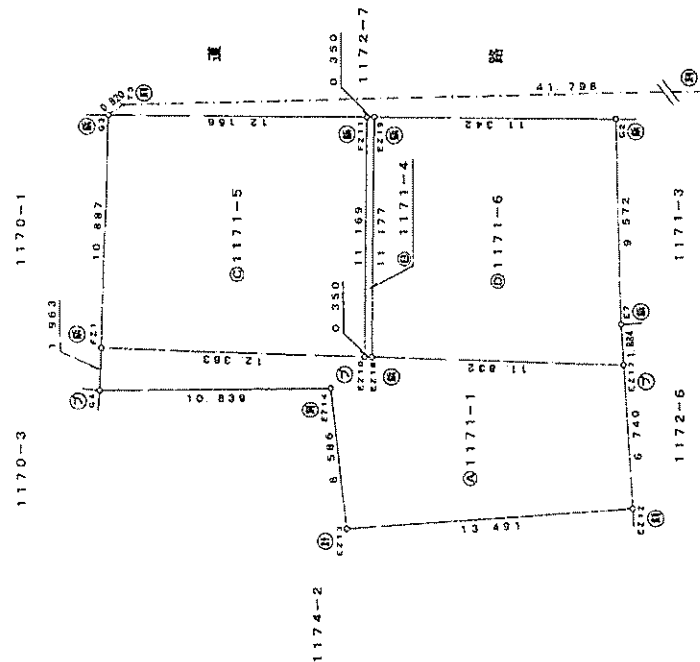
地番	④ 1171-1	⑤ 1171-4	⑥ 1171-5	⑦ 1171-6
NO.	X	Y	DX	DMD
E218	-76212 910	-38777 405	-7 631	8 167
E219	-76220 541	-38769 238	0 259	16 569
F211	-76220 282	-38769 003	7 626	8 643
E210	-76212 656	-38777 164	-0 264	0 241
合計				7 819298
合計面積				3 9096490

地番	④ 1171-1	⑤ 1171-4	⑥ 1171-5	⑦ 1171-6
NO.	X	Y	DX	DMD
E210	-76212 656	-38777 164	-7 626	8 167
F211	-76220 282	-38769 003	8 998	24 496
G2	-76211 284	-38760 829	7 598	24 892
F21	-76203 686	-38768 627	-8 970	8 537
合計				270 578788
合計面積				135 2893940

地番	④ 1171-1	⑤ 1171-4	⑥ 1171-5	⑦ 1171-6
NO.	X	Y	DX	DMD
E217	-76221 481	-38785 563	-1 177	1 472
E7	-76222 658	-38784 091	-6 278	10 170
G2	-76228 936	-38778 865	8 305	25 023
E219	-76220 541	-38769 238	7 631	24 483
E218	-76212 910	-38777 405	-8 571	8 158
合計				261 358830
合計面積				130 679180

総合計面積 390 1601905 m²

地番	④ 1171-1	⑤ 1171-4	⑥ 1171-5	⑦ 1171-6
NO.	X	Y	DX	DMD
④ 1171-1				120 2627295 m ²
⑤ 1171-4				3 9096490 m ²
⑥ 1171-5				135 2893940 m ²
⑦ 1171-6				130 679180 m ²



境界点	計算点
①	①
②	②
③	③
④	④
⑤	⑤
⑥	⑥
⑦	⑦
⑧	⑧
⑨	⑨
⑩	⑩

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1

作成者

(愛知県土地家屋調査士会利用)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成28年12月8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25日 名古屋法務局一宮支局 登記官

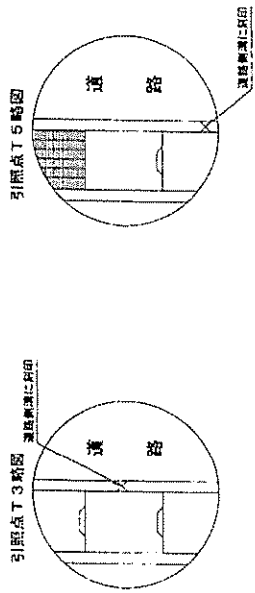
土地積測量図 (2/2)

地番	1171-1, 1171-4, 1171-5, 1171-6
土地の所在	一宮市起字本陣山

測量年月日	平成28年11月30日
図面番号	世界測地系 四六
この図面は世界測地系に基づき作成である	
測量地の面積	四六
測量地番号	(四六)
測量地名称	四六
測量地口	-7376 962
測量地口	-89797 480
測量地口	-21516 389
測量地口	-30765 834

参照点座標一覧

NO.	X	Y	名称
T3	-76212 101	-38760 882	道路新溝に封印
T5	-76243 904	-38788 015	道路新溝に封印



(会員専用)

作成者	作成者	縮尺	1/1	申請人	申請人	縮尺	1/1
(平成 28年 11月 3日)							

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成29年5月12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。

令和 7 年 6 月 4 日 名古屋佐藤屋三宮支店

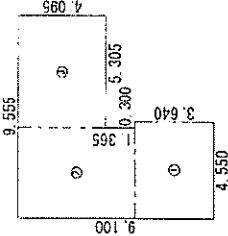
登記官

請求番号：28-1

建物図面
各階平面図

家屋番号	1171番5
建物の所在	一宮市起字本陣山1171番地5

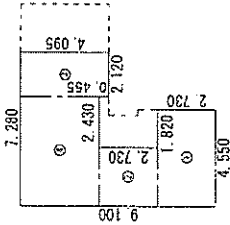
1階



求積表

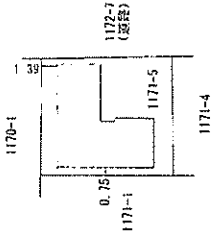
①	4.550 × 3.640	=	16.562000
②	4.250 × 5.460	=	23.205000
③	5.305 × 4.095	=	21.723975
合計			61.490975
床面積			61.49 m ²

2階



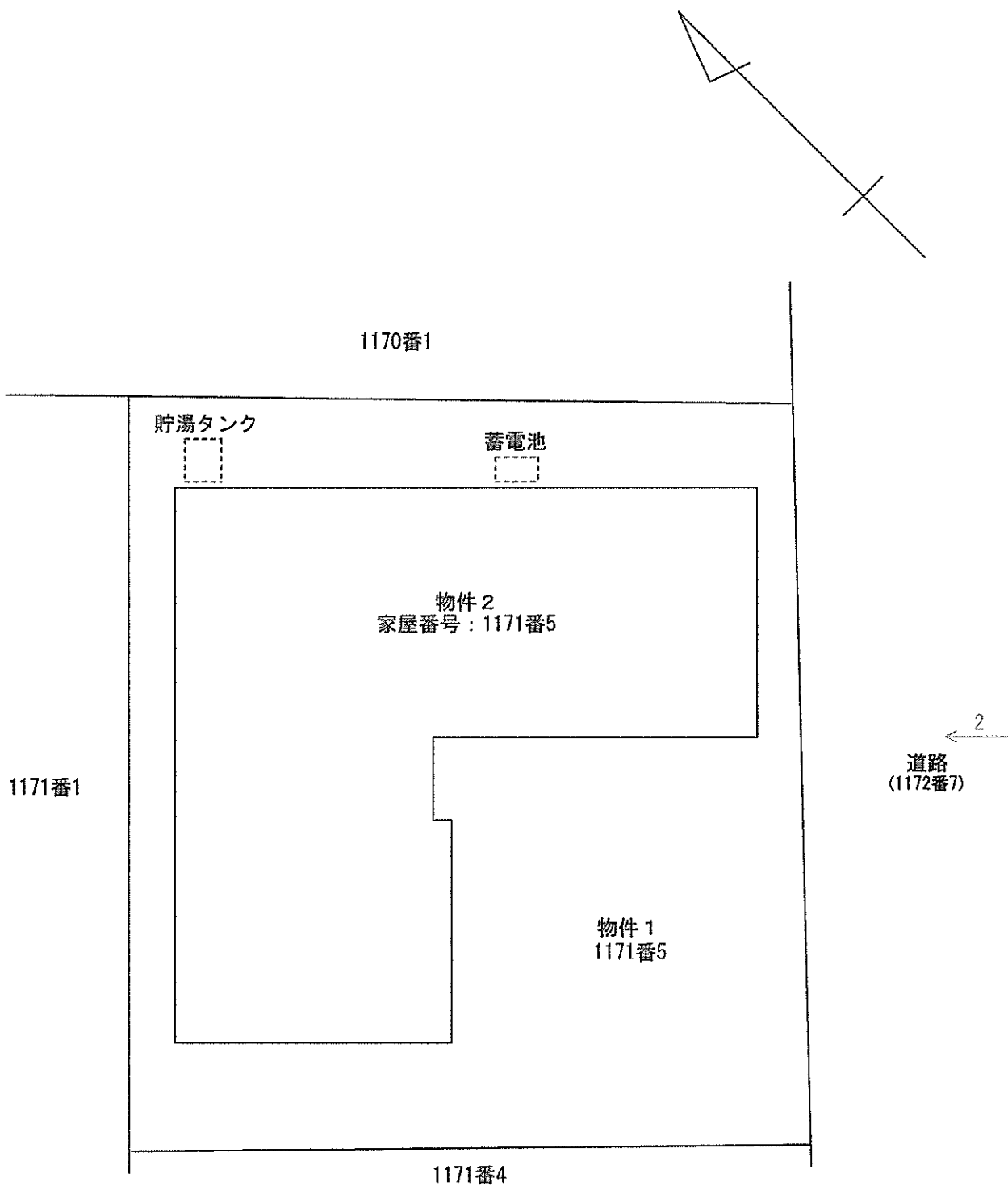
求積表

①	4.550 × 2.730	=	12.421500
②	2.730 × 2.730	=	7.452900
③	2.120 × 4.095	=	8.681400
④	5.160 × 3.640	=	18.782400
合計			47.338200
床面積			47.33 m ²



作成者	250	縮尺	500
申請人		縮尺	

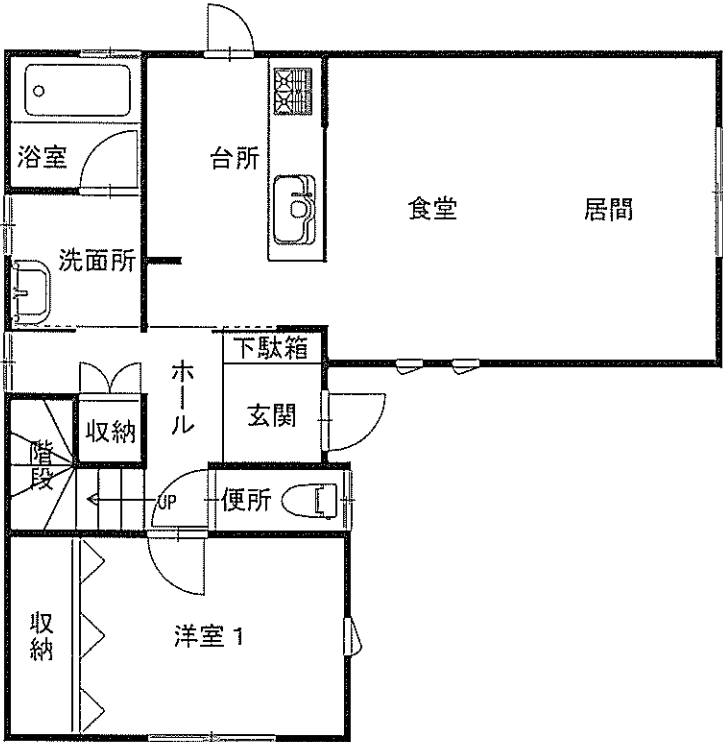
土地建物配置図(概略)



←は写真撮影位置を示す

建物間取図(概略)

1階



2階

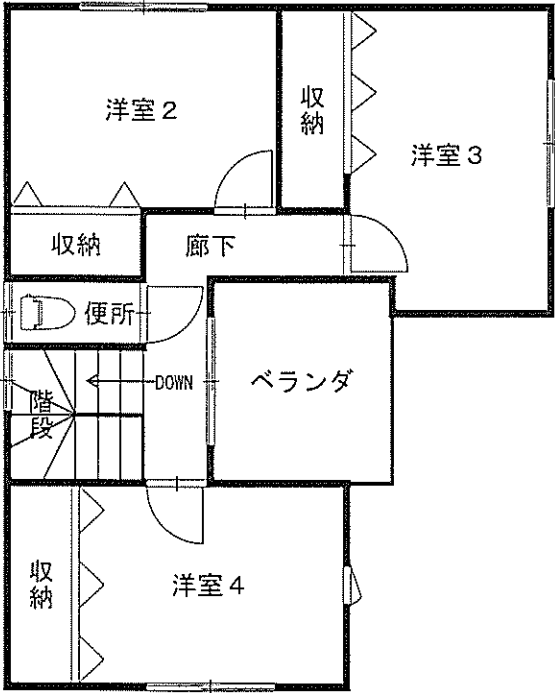




写真1



写真2