

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 2月13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

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

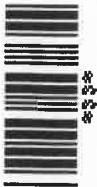
入札期間	令和 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月22日 午前10時00分 名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 6年 7月 3日 午前 9時50分 名古屋地方裁判所一宮支部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月29日 午前 9時00分から 令和 6年 5月29日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区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 6年 2月13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 一宮市白旗通二丁目  
地 番 40番  
地 目 田  
地 積 522平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地、公衆用道路



## 物件明細書

令和 6年 1月25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】

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】

東端部分を一宮市が公衆用道路として占有、その余を本件所有者らが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。
- ・転用決済金がかかる。詳細は宮田用水土地改良区に確認のこと。
- ・買受適格証明書を要する。

《 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 一宮市白旗通二丁目  
地 番 40番  
地 目 田  
地 積 522平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地、公衆用道路



令和 5 年(ケ)第 39 号

令和 5 年 11 月 9 日受理

令和 6 年 1 月 5 日提出

# 現況調査報告書

(物件 1 について)

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 一宮市白旗通二丁目

地 番 40番

地 目 田

地 積 522平方メートル

共有者	持分60分の3
共有者	持分60分の6
共有者	持分60分の3
共有者	持分60分の3
共有者	持分60分の24
共有者	持分60分の12
共有者	持分60分の6
共有者	持分60分の3



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)
<b>土地</b>	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 1) <input type="checkbox"/> 畑 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> 用悪水路 (物件 ) <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図 (概略) のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (共有者8名) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (共有者8名) らが西側から東側付近に掛けて更地 (雑種地) の状態で、その他の者が、その余を公衆用道路として使用し、それぞれ占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が畑として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	①占有の範囲については、土地位置関係図 (概略) 参照 ②西側隣地は、水路となっている。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ]
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側付近 (123.11平方メートル)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 一宮市
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 <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( <input type="checkbox"/> (占有者))の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (共有者) の提示文書(土地賃貸借契約書写し)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4年10月1日
最初の契約日	令和5年3月10日
契約等期間	令和4年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年3月31日まで1年6月間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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4年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年3月31日まで1年6月間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (共有者8名) <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	毎年金26万6286円 (令和4年度分は令和5年3月, 令和5年度分は令和5年度分以降については, 毎年9月及び3月に貸主の請求により支払う) <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 type="checkbox"/>
その他	上記占有開始時期は, 土地賃貸借契約書上の始期を記載
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
■一宮市役所道路課担当者	物件1土地の所有者(共有者)らへの賃借料は、登記上の持分に応じてではなく、家裁の審判で決められた割合に応じて支払うことになっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 物件1土地は南側及び東側を道路に各面している。
- 2 物件1土地の状況は、登記上の地目は田であるが、西側から東側付近に掛けては土状で一面雑草で覆われており、東側付近は一宮市の道路として使用されている。
- 3 物件1土地は、固定資産公課証明書上は西側から東側付近に掛けて(398.89平方メートル)は現況雑種地として、東側付近(123.11平方メートル)は現況公衆用道路として、それぞれ課税されている。
- 4 物件1土地に対する一宮市農業委員会からの回答は概ね次のとおりである。
  - (1) 現況地目 一部非農地(公衆用道路)
  - (2) 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか。  
農地として耕作する目的で取得する場合は農地法3条許可の手続き、農地以外の用途に転換する目的で取得する場合は同5条の届出の手続きが必要
  - (3) 転用許可(届出)の有無  
該当なし
  - (4) 転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに変更している場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無  
該当なし
  - (5) 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)  
該当なし
  - (6) 買受適格証明書の要否  
土地を競売で取得するには、買受適格証明書が必要
- 5 評価人によると、物件1土地は宮田用水土地改良区の受益地に該当するため、経常賦課金が課されている。同土地を転用するには転用決済金(17万3700円)が必要となる。
- 6 物件1土地の北西角付近に存した杭の状況、隣地や前面道路との位置関係及び概測の結果等から、同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、同土地南面内側上空には、同南面に沿うように、電線が通っていた。
- 7 物件1土地に関する法令上の制限、土壌汚染の可能性の有無については、評価人の評価書参照
- 8 相手方ら(共有者)への照会結果及び物件1土地上の状況等から、同土地は、現在、西側から東側付近に掛けて所有者(共有者8名)らが更地(雑種地)の状態、東側付近(およそ横断歩道の中央付近まで)を一宮市が公衆用道路として賃借して使用し、それぞれ占有しているものと認めた。
- 9 その他の調査結果は、本報告書2枚目～4枚目記載のとおりである。

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

## 調査の経過

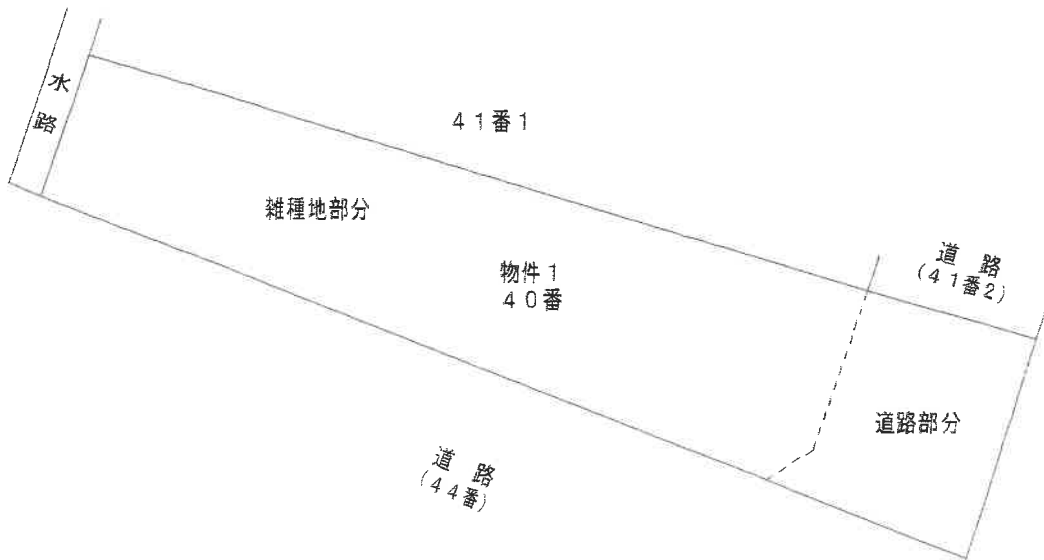
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年11月10日(金) 11:55-12:05	物件所在地	現地確認, 写真撮影
R5年11月10日(金)	郵便	相手方らに対し, 照会等文書送付
R5年11月15日(水)	郵便	一宮市農業委員会に対し, 農地照会文書送付
R5年11月27日(月) 15:00-15:10	名古屋法務局一宮支局	登記事項全部証明書, 公図各取り寄せ
R5年12月5日(火)	郵便	申立人及び相手方らに対し, 現況調査期日の通知書送付
R5年12月13日(水) 10:30-10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
R5年12月19日(火) 11:30-11:40	一宮市役所	道路課に賃借料の照会

## (特記事項)

- 令和 年 月 日  
解錠業者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日  
目的物件は, 全戸不在のため, 立会人を立ち合わせ, 建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 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

(東方より撮影)



物件 1 土地東端付近  
同 上

(南東より撮影)

②



令和 5 年 ( ケ ) 第 3 9 号  
令和 5 年 11 月 13 日 受 理  
令和 5 年 12 月 13 日 現 地 調 査  
令和 5 年 12 月 26 日 評 価

名古屋地方裁判所一宮支部 御中

# 評 価 書

物件 1

評価人 不動産鑑定士

竹 中 成 仁



## 第1 評価額

番号	評 価 額
物件1 (土地)	金 3 2 , 1 3 0 , 0 0 0 円

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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 地番 地目 地積	一宮市白旗通二丁目 40番 田 522m <sup>2</sup>	地目以外は同左  雑種地、公衆用道路
番号	特記事項		
1	地目は現況欄記載の通りである。		

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	J R 東海道本線「尾張一宮」駅及び名鉄名古屋本線「名鉄一宮」駅の東方 ・道路距離約2 k m 名鉄バス「印田」停の南方・道路距離約250m  (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに店舗、営業所、駐車場、一般住宅等が混在する商業地域。	
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 その他規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 間口 奥行 形状	522m <sup>2</sup> 約12m 約52m ほぼ台形  } 法務局備付公図による
接面道路の状況	東側幅員約18m舗装市道(建築基準法第42条1項1号による道路)、南側幅員約11.48~11.8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号による道路)に概ね等高に接面する。西側に幅約1.6m水路(一宮市管理)がある。角地。	
土地の利用状況等	物件1は未利用地(398.89m <sup>2</sup> )及び道路(123.11m <sup>2</sup> )である(特記事項)。隣地は駐車場、道路及び水路である。	
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	なし(特記事項) なし(特記事項) なし(引込可)
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52年版、昭和62年版、平成5年版、平成17年版)を調査した結果、当該物件は未利用地或いは農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。	

<p>特記事項</p>	<p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>マップあいちによると、豪雨等による浸水の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0.5~3m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。</p> <p>上水道は東側道路の北側隣地付近まで本管の埋設がある。上水道の取付の可否及び費用等は一宮市役所給排水設備課等に問い合わせる必要がある。</p> <p>都市ガスは南及び東側道路に本管の埋設がある。都市ガス供給の可否はガス会社に問い合わせる必要がある。</p> <p>登記上の地目は「田」であることから、買受人は「買受適格証明書」が必要になる。詳細は一宮市農業委員会に問い合わせる必要がある。</p> <p>登記上の地目と現況地目が相違していることから、分筆及び地目変更登記が必要になる。詳細は名古屋法務局一宮支局に問い合わせる必要がある。</p> <p>宮田用水土地改良区の受益地に該当するため、経常賦課金が課されている。宮田用水土地改良区に対し転用決済金の納付はされていないため、買受人において転用決済金の納付が必要になる。詳細は宮田用水土地改良区に問い合わせる必要がある。</p> <p>道路部分(123.11㎡)は東側道路(一宮市道)の敷地として賃貸借されている。当該部分は道路法の適用を受けるため、原則利用できない。詳細は一宮市役所道路課等に問い合わせる必要がある。</p> <p>賃貸借の概要は下記の通りである。</p> <p>賃料：年額266,286円</p> <p>占有権原、占有開始時期、期間、更新の種別、契約等当事者等：現況調査報告書参照</p> <p>物件1南東側上空に電線等が架線されていた。</p> <p>物件1未利用地部分には草木が繁茂し、隣地、道路及び水路等に越境していた。</p>
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 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、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。

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
1	104,000	0.89	522	1.00	48,320,000

基礎となる 価格 (円) オ	市場性 修正 カ	競売市場 修正 キ	評 価 額 (円) オ×カ×キ
48,320,000	0.95	0.70	32,130,000

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)

地価調査 一宮(県)5-5

基準地価格 114,000 円/㎡ × 時点修正 102.6 / 100 × 標準化補正 100 / 105 × 地域格差 100 / 107 ÷ 標準画地価格  
 (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(二方路)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：角地1.05 一部道路用地0.85 相乗積0.89

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：特になし。

カ 市場性修正：買受人において買受適格証明書が必要なこと及び第4・1特記事項等を考慮し、  
査定した。

キ 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。

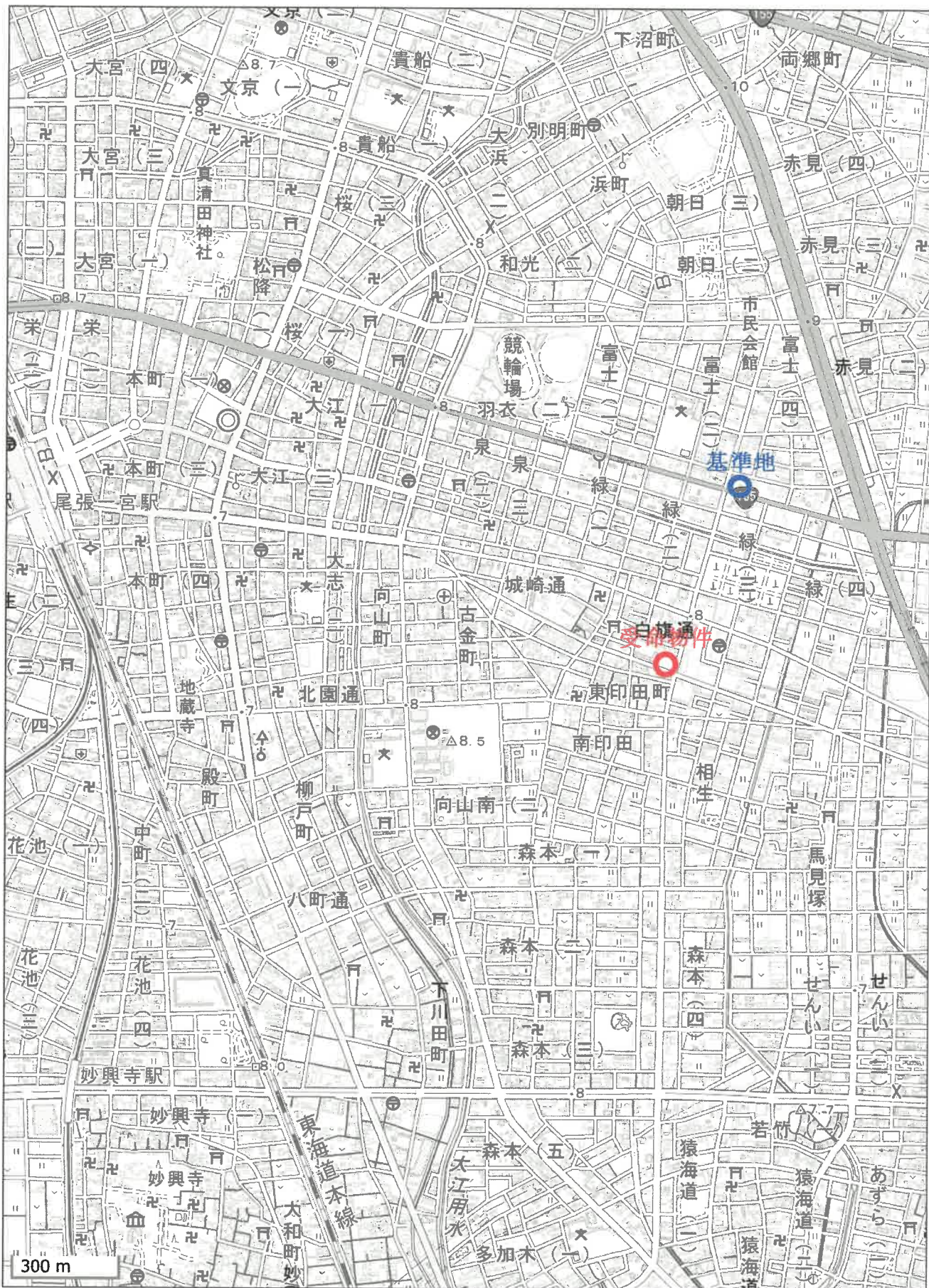
## 第6 参考価格資料

基準地価格：一宮(県)5-5  
所在：一宮市富士3丁目1番2「富士三丁目1番37号」  
価格：114,000円/㎡  
位置：JR東海道本線「尾張一宮」駅の東方約2.2km  
価格時点：令和5年7月1日  
地積：700㎡  
供給処理施設：水道、下水、ガス  
接面街路：南18m国道、背面道  
用途指定等：準住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要：中小規模の店舗等が多く建つ路線商業地域

## 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 現況図(概略)
- 5 現況写真

以上



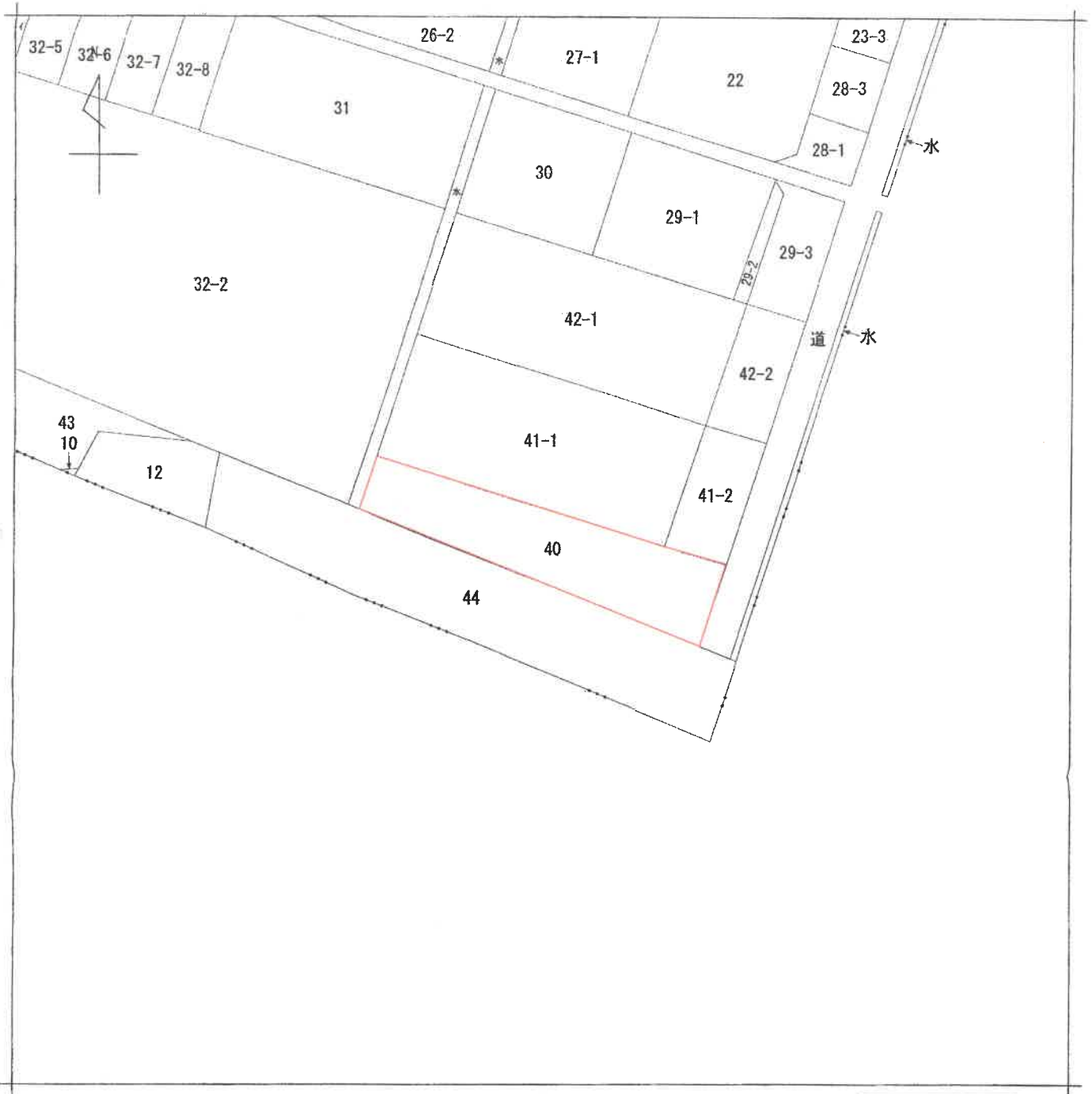
付近案内図

地理院地図  
GSI Maps

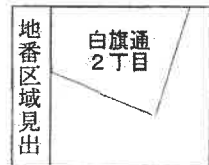




イ 32-3



(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	一宮市白旗通二丁目			地番	40番			
出力縮尺	1/600	精度区分	乙二	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。

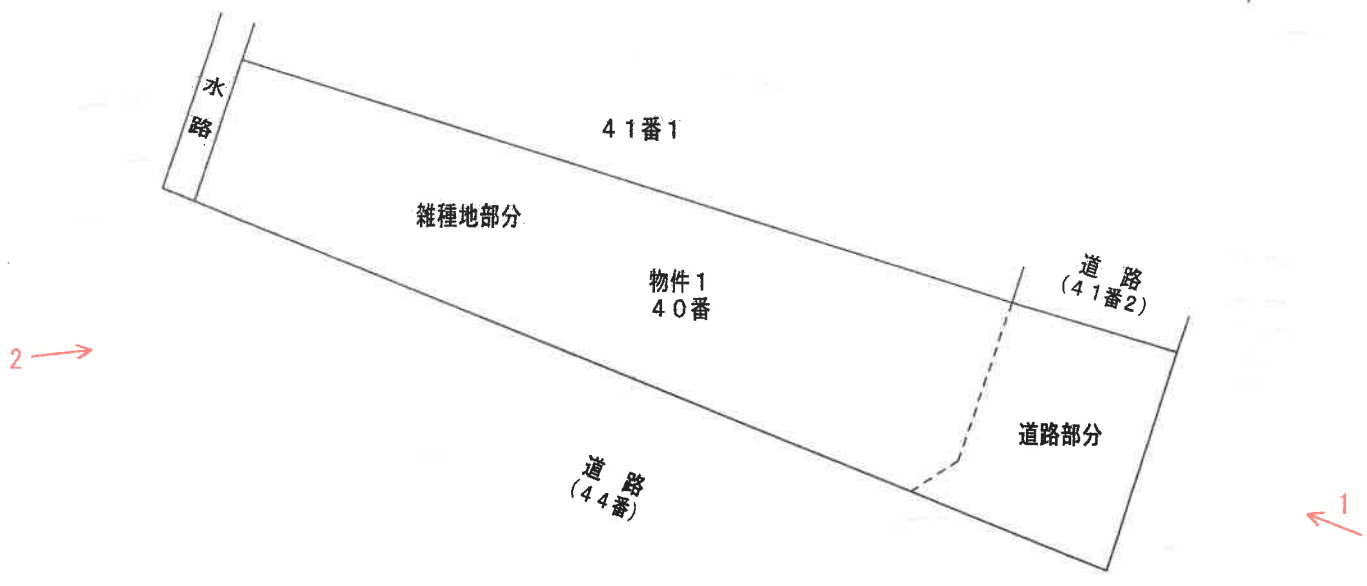
令和5年12月5日  
名古屋法務局一宮支局  
登記官

請求番号：11-1  
(1/1)



公用

現況図(概略)



←は写真撮影位置を示す



写真1



写真2