

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3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

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月14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 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 3月25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	16,920,000 13,536,000	一括	3,384,000	77,911	19,777
1	3,510,000				
2	13,410,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 一宮市大和町妙興寺字北浦宮地                   |
|   | 地 番   | 2843番4                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 161.90平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 一宮市大和町妙興寺字北浦宮地 2843番地4           |
|   | 家屋 番号 | 2843番4                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル<br>2階 60.86平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月26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】

本件所有者らが占有している。

---

---

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   | 一宮市大和町妙興寺字北浦宮地                   |
|   | 地 番   | 2843番4                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 161.90平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 一宮市大和町妙興寺字北浦宮地 2843番地4           |
|   | 家屋 番号 | 2843番4                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル<br>2階 60.86平方メートル |



令和 6 年(少)第 50 号

令和 6 年 12 月 16 日受理

令和 7 年 2 月 10 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 一宮市大和町妙興寺字北浦宮地  
地 番 2843番4  
地 目 宅地  
地 積 161.90平方メートル  
共有者 持分3780分の2780  
共有者 持分3780分の1000
- 2 所 在 一宮市大和町妙興寺字北浦宮地 2843番地4  
家屋 番号 2843番4  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき 2階建  
床 面 積 1階 62.93平方メートル  
2階 60.86平方メートル  
共有者 持分3780分の2780  
共有者 持分3780分の1000





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者(共有者))</p>	<p>物件2建物には、私とB(債務者兼所有者(共有者))が居住しています。 物件2建物には太陽光発電システムを設置していますが、メーカーはよく分かりません。同システムのローンはまだ支払い中ですが、所有者が誰になるのかはよく分かりません。 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。 私はたばこを吸いますが、吸うときは外で吸います。 物件2建物に特に不具合な所はありません。 この付近は、酷い雨が降っても冠水したことはありません。 隣地との間で土地の境界に争いはありません。</p>

(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、旗竿状の形をした宅地で、南側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、令和2年6月新築の木造スレートぶき2階建の居宅であるが、太陽光発電システムが設置されている（同システムの所有権の帰属については不明）。  
同建物は、浴室の床等に一部汚れが見られたが、建築からさほど年数が経っていないこともあり、特段の不具合までは見当たらず、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応の範囲内と思われた。
- 3 物件1土地付近に存した杭やプレートの状況、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及び概測の結果等から、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壌汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 5 A（債務者兼所有者（共有者））の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人及びB（債務者兼所有者（共有者））が、居宅として使用し、共同で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～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

## 調査の経過

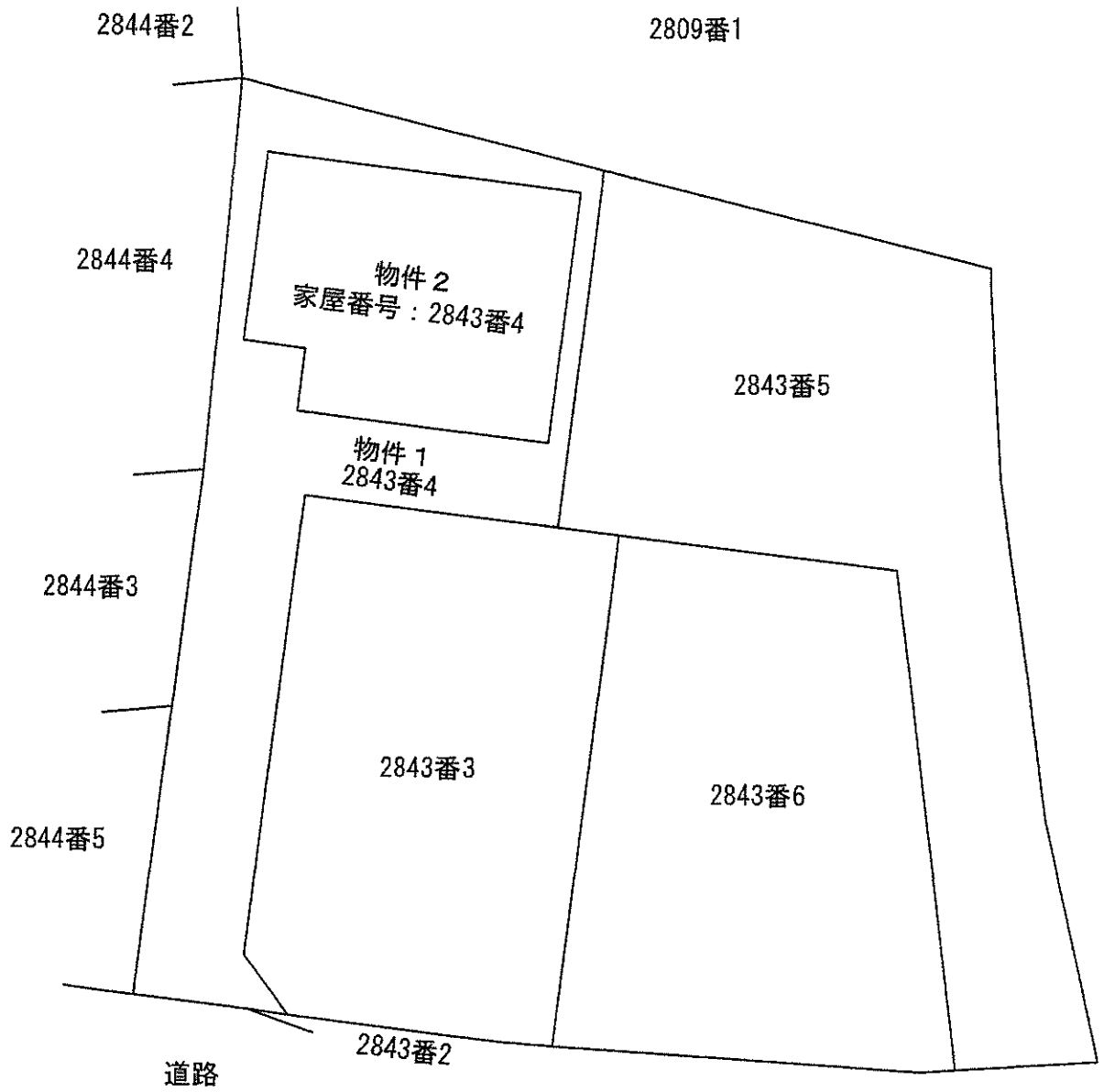
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年12月17日(火) 10:40-10:55	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観), 全戸不在につき事務連絡 文書差し置き
R6年12月24日(火)	郵便	A・Bに対し, 現況調査期日連絡書及び照会文書送付 (回答なし)
R7年1月8日(水) 13:00-13:40	物件所在地	物件1土地及び同2建物の立入調査, 写真撮影, Aから 聴取, 評価人同行
R7年2月6日(木) 13:20-13:30	名古屋法務局一宮支局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ

## (特記事項)

- 令和 7年 1月 8日  
対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて, 解錠業者及び立会人を同行して臨場した。
- 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

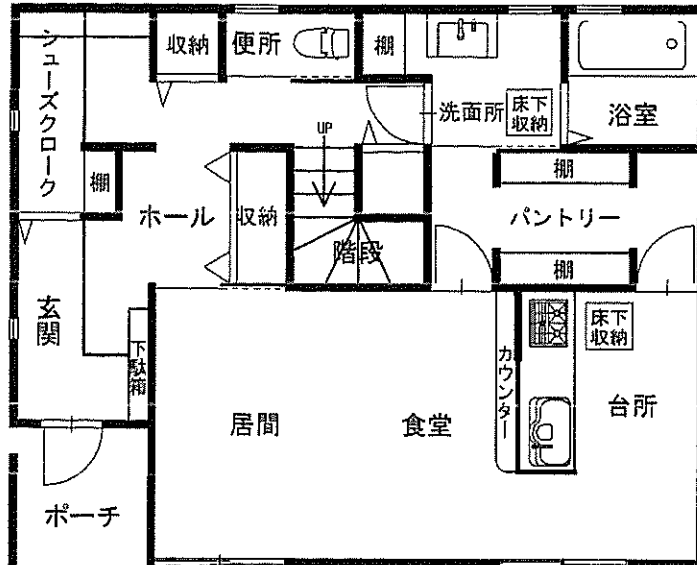
# 土地建物位置関係図（概略）



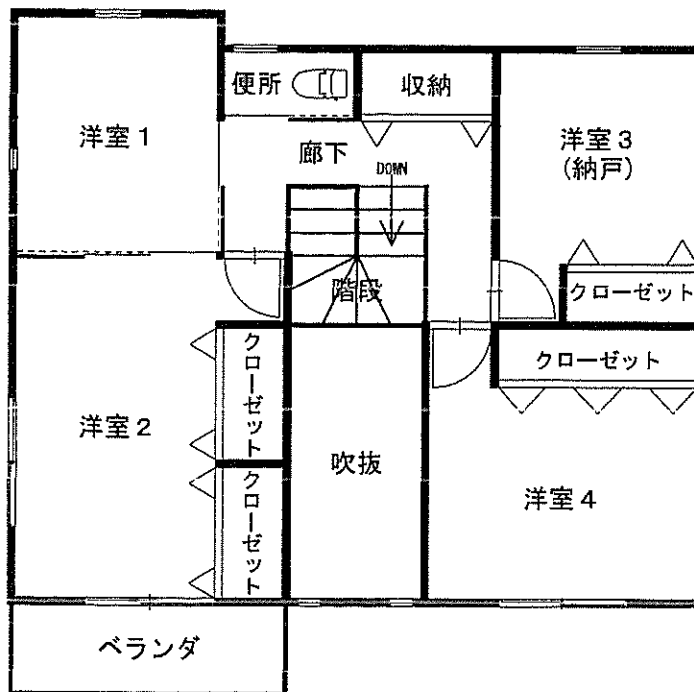
# 間取図 (概略)



## 1階



## 2階



①

物件1土地及び同2建物  
物件2建物

(南方より撮影)



物件1土地

②

同上

(西方より撮影)

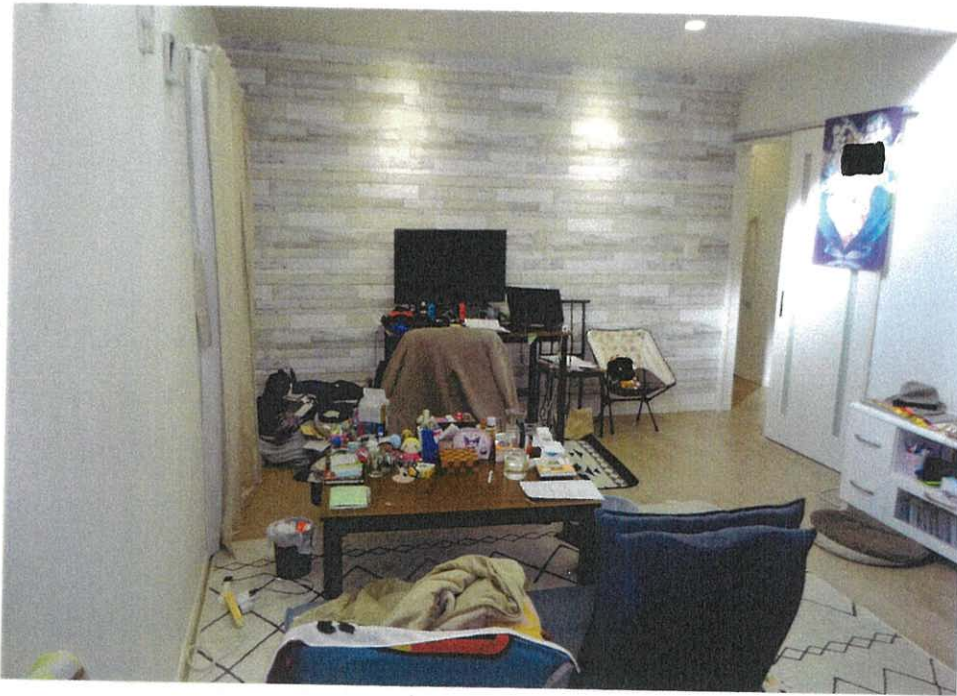


西側隣地

( 8 枚目 )

③

居 間



④

洋 室 2



( 9 枚目)

⑤

台 所



⑥

浴 室





令和 6 年 (ケ) 第 5 0 号  
令和 6 年 12 月 18 日 受 理  
令和 7 年 1 月 8 日 現地調査  
令和 7 年 1 月 15 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 6 , 9 2 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3, 5 1 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1 3, 4 1 0, 0 0 0 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	一宮市大和町妙興寺字北浦宮地 2843番4 宅地 161.90㎡	同左
2	所 在  家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	一宮市大和町妙興寺字北浦宮地 2843番地4 2843番4 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 62.93㎡ 2階 60.86㎡	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	名鉄名古屋本線「妙興寺」駅の南東方・道路距離約300m  (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅、寺院等が建ち並ぶ未利用地等も見られる住宅地域。鉄道からの騒音があった。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 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	161.90㎡ 約3m 約15～26.6m 不整形(旗竿地) } 法務局備付公図、地積測量図及び現地調査による
接面道路の状況	南側幅員約4.5m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。	
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、マンション、未利用地及び道路等である。	
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 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が、妙興寺境内地遺跡に近接しており、埋蔵文化財包蔵地の可能性があるため、注意を要する。詳細は一宮市博物館に問い合わせる必要がある。 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。 物件1は路地状部分により建築基準法による道路に接面するため、建築基準法第43条、愛知県建築基準条例第6及び7条等に留意する必要がある。	

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2年6月25日 新築 約5年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート葺 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、都市ガス モニタ付インターホン、床暖房（特記事項）、食器洗い乾燥機、太陽光発電設備（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 123.79㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK（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	<p>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。</p> <p>太陽光発電設備の所有者は不明であり、第三者が所有する場合、太陽光発電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。</p> <p>関係者に聴取したところ、居間・食堂・台所に床暖房があるとのことであった。床暖房の位置、範囲、稼働の可否等の詳細は不詳である。</p>	

## 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	80,800	0.85	161.90	0.95	10,560,000

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-15

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,000 \text{ 円/㎡} & \times & 105.3 & / & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 99 & \cong & 80,800 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：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：形状0.85 方位1.00 相乗積0.85

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	188,000	123.79	0.64	14,890,000

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 20年、経過年数 5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 20年 / (経済的残存耐用年数 20年 + 経過年数 5年)}] × (1 - 観察減価等 20%) ≅ 0.64

## 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	10,560,000	0.50	法定地上権	5,280,000

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	10,560,000	－ 5,280,000		0.95	0.70	3,510,000
2	14,890,000	＋ 5,280,000	0	0.95	0.70	13,410,000
一括価格 (合計)						16,920,000

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-15  
所 在 : 一宮市大和町妙興寺字高畑7番外  
価 格 : 76,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 名鉄名古屋本線「妙興寺」駅の南方道路距離約670m  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 342m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水、ガス  
接 面 街 路 : 北6.5m市道  
用 途 指 定 等 : 第二種住居地域(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

以 上



位置図

地理院地図  
GSI Maps



出典：国土地理院ホームページ  
地理院地図を加工して作成

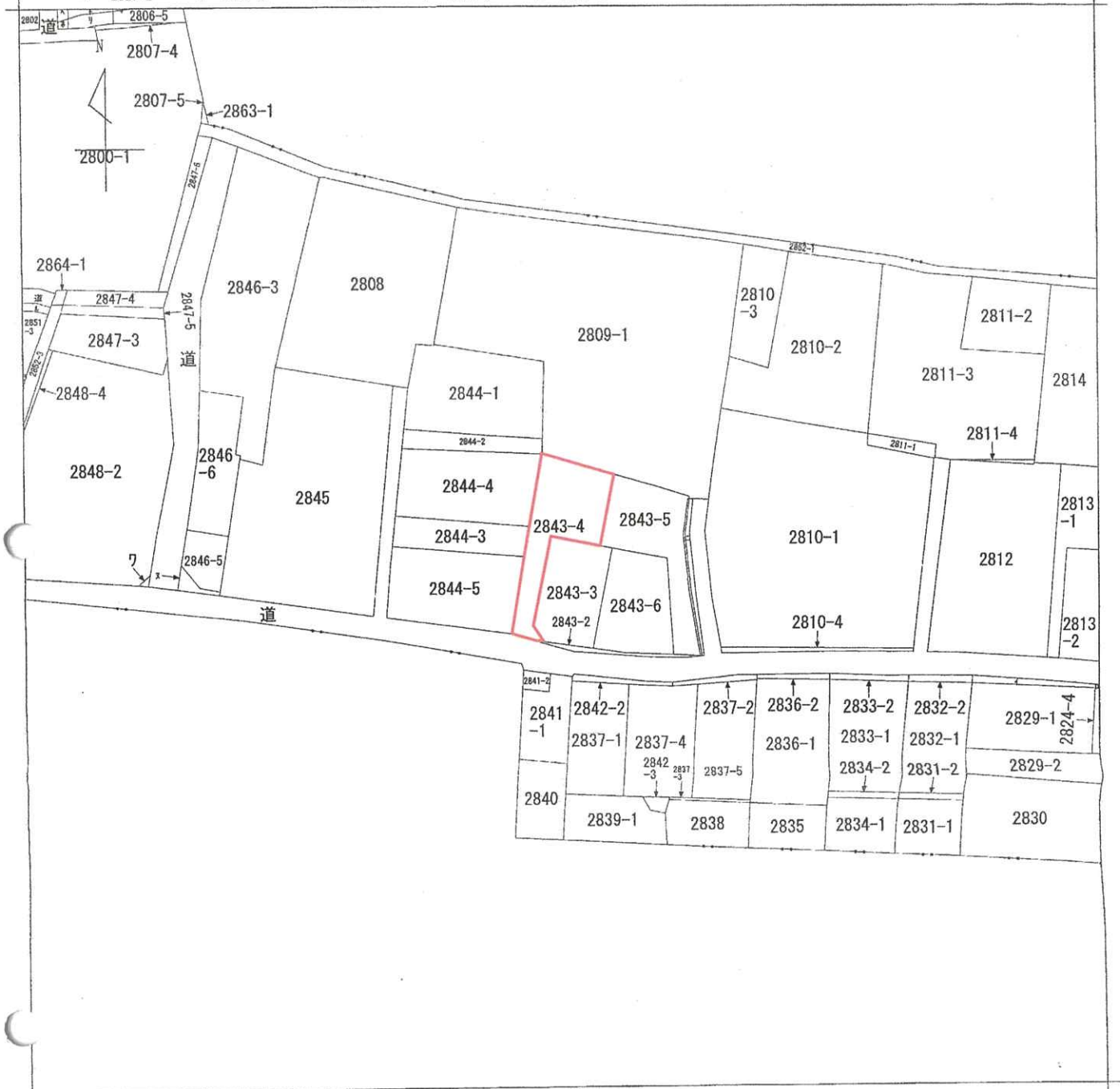
# 付近案内図

地理院地図  
GSI Maps



出典：国土地理院ホームページ  
地理院地図を加工して作成

イ 2829-3    ハ 2843-7    ホ 2803-1    ト 2806-1    リ 2806-4    ル 2851-4  
 2827-2    ニ 2809-3    ヘ 2803-2    チ 2806-3    ス 2846-4    つづく



(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  
区域見出し  
大和町妙興寺  
字北浦宮地

請求部	所在	一宮市大和町妙興寺字北浦宮地			地番	2843番4	
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	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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6年11月1日  
 東京法務局立川出張所







登記年月日：令和3年3月18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。  
 (名古屋法務局一宮支局管轄)  
 令和6年11月1日 東京法務局立川出張所

登記記号

地図整理番号：M55838

建物図面

2843-4

一宮市大和町妙興寺北浦宮地2843番地4

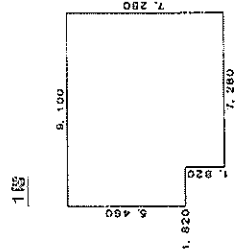
各階平面図

**1階**

求積表

7.280 x 7.280 = 52.9984  
 1.820 x 5.460 = 9.9372  
 計 62.9356

床面積 62.93 m<sup>2</sup>

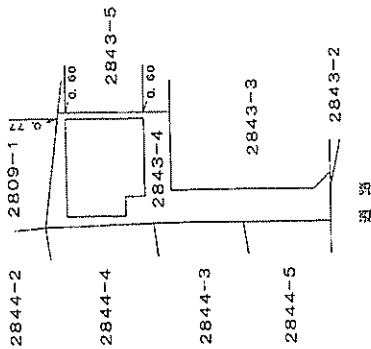
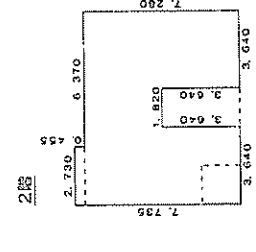


**2階**

求積表

2.730 x 0.455 = 1.2422  
 9.100 x 3.640 = 33.1240  
 3.640 x 3.640 = 13.2486  
 3.640 x 3.640 = 13.2496  
 計 60.8654

床面積 60.86 m<sup>2</sup>



別添

作製者

(令和3年3月17日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

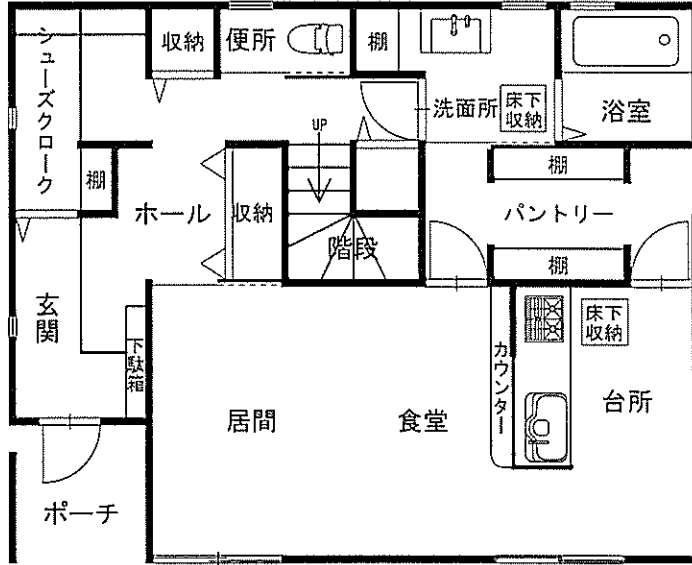
# 土地建物配置図(概略)



←は写真撮影位置を示す

# 建物間取図(概略)

## 1階



## 2階

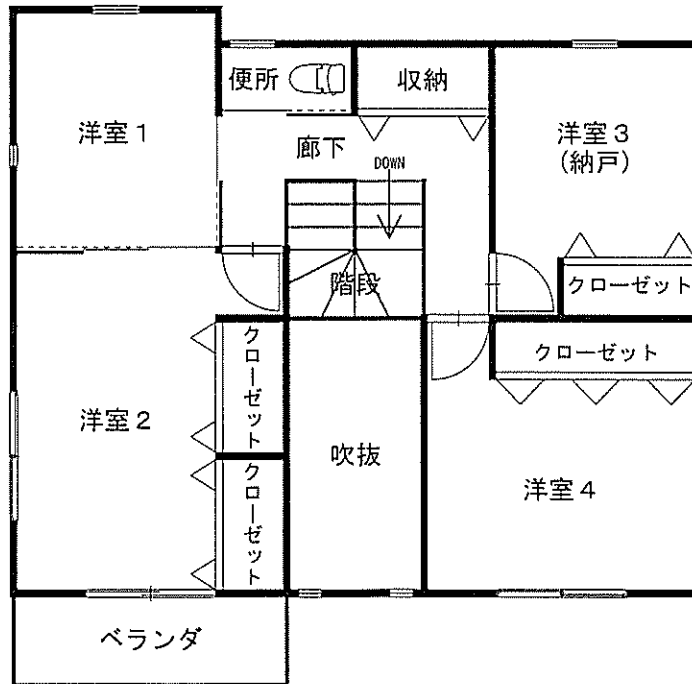






写真1



写真2