

## 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	13,150,000 10,520,000	一括	2,630,000	97,945	25,504
1	4,400,000				
2	8,750,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 岩倉市大市場町郷前  
地 番 2.73番2  
地 目 宅地  
地 積 147.27平方メートル
- 2 所 在 岩倉市大市場町郷前 273番地2  
家屋 番号 273番2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 62.24平方メートル  
2階 55.41平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 3月 5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 岩倉市大市場町郷前  
地 番 273番2  
地 目 宅地  
地 積 147.27平方メートル
- 2 所 在 岩倉市大市場町郷前 273番地2  
家屋 番号 273番2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 62.24平方メートル  
2階 55.41平方メートル

令和 6 年(ケ)第 52 号

令和 7 年 1 月 14 日受理

令和 7 年 2 月 21 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   | 岩倉市大市場町郷前                        |
|   | 地 番   | 273番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 147.27平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 岩倉市大市場町郷前 273番地2                 |
|   | 家屋 番号 | 273番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 62.24平方メートル<br>2階 55.41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)
<b>土地</b>	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	本土地北東側付近にはカーポートが、同南西側には簡易物置がそれぞれ設置されている。
<b>建物</b>	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(□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 □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	本建物には、床面積に算入されていない屋根裏収納がある。
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
<p>■ 債務者兼所有者</p>	<p>物件2建物は、私達夫婦と子どもが使用しています。  物件2建物に太陽光発電システムは設置していません。  物件2建物には屋根裏収納があります。  物件2建物のトイレ・ガスコンロ・キッチンの換気扇は交換していますが、それ以外に改装等した所はありません。  物件2建物の洋室2の壁には穴が空いています。  物件2建物では、2年位前までは小型犬を1匹飼育していました。  私は、換気扇の下で電子たばこは吸います。  この付近は、酷い雨が降っても、冠水はしません。  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、北側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、平成21年2月新築の木造かわらぶき2階建の居宅で、洋室2の壁に穴（添付の写真⑤参照）が空いていたほか、一部の部屋の壁のクロスには汚れや剥がれが見受けられたが、前記洋室2の壁の穴を除けば、特段の不具合まで見当たらず、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応と思われた。
- 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 債務者兼所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。

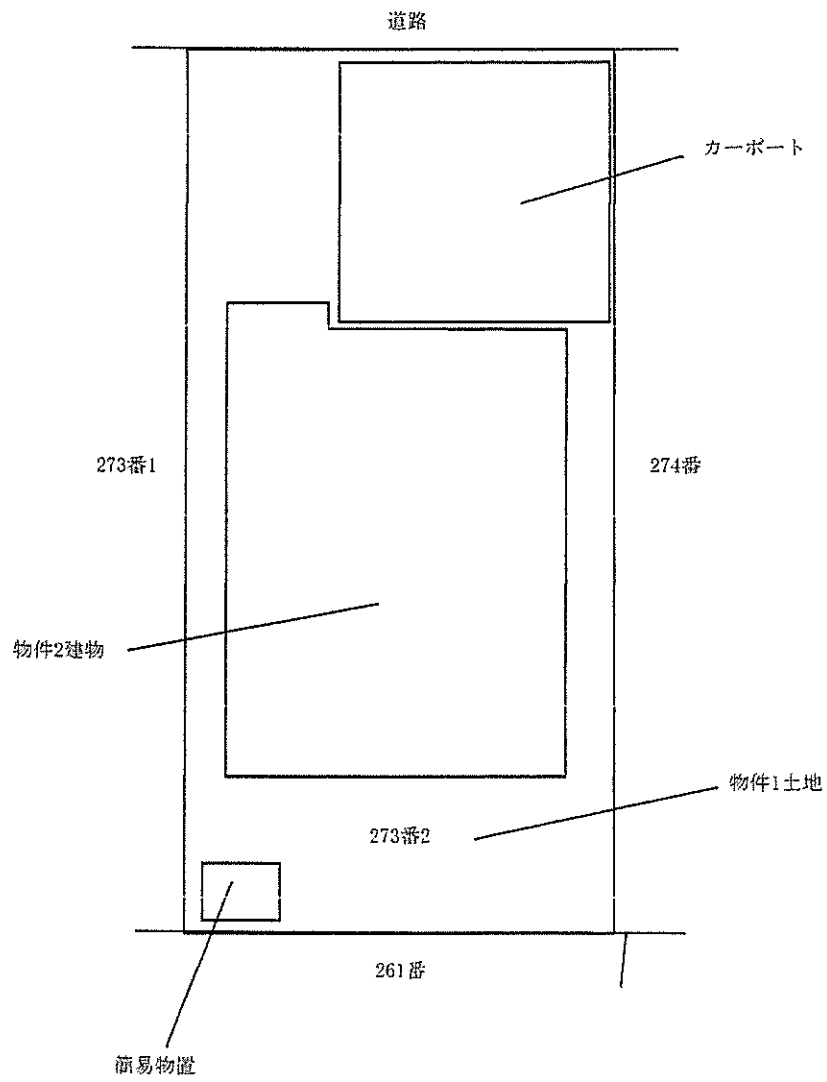
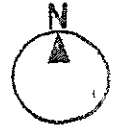
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年1月14日(火) 16:00-16:15	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観), 全戸不在のため事務連絡 文書差し置き
R7年1月16日(木) 14:20-14:30	電 話	債務者兼所有者に現況調査日告知
R7年1月31日(金) 15:30-16:00	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 兼所有者から聴取, 評価人同行
R7年2月14日(金) 16:00-16:10	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)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。		
<input type="checkbox"/> 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

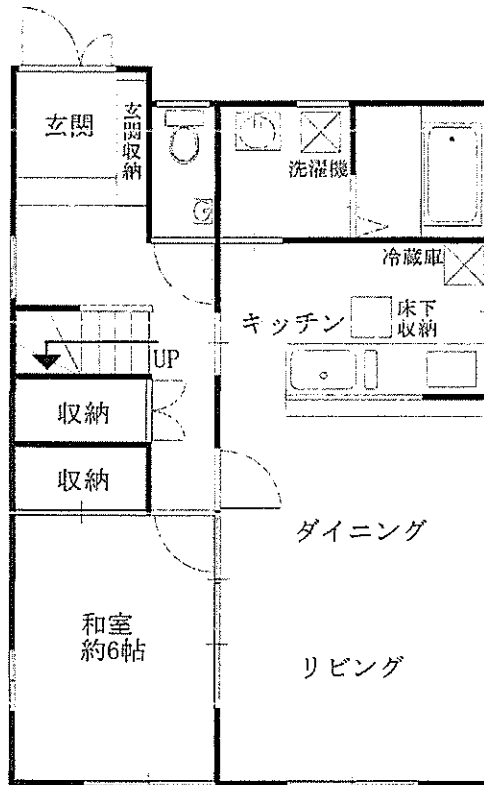
# 土地建物位置関係図 (概略)



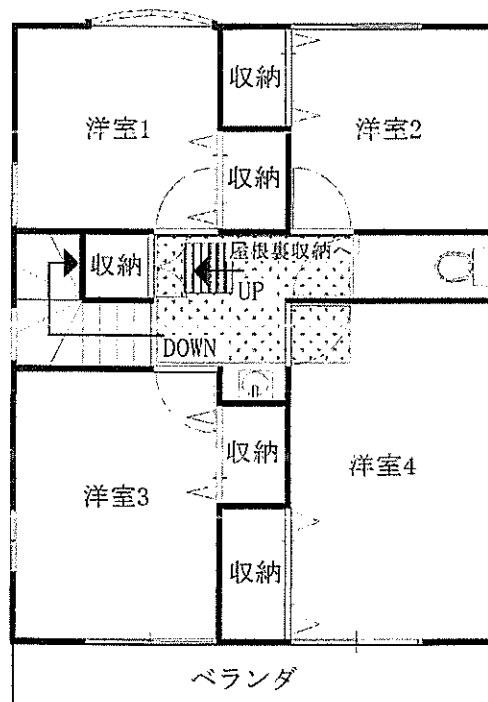
# 建物間取図(概略)




1階



2階

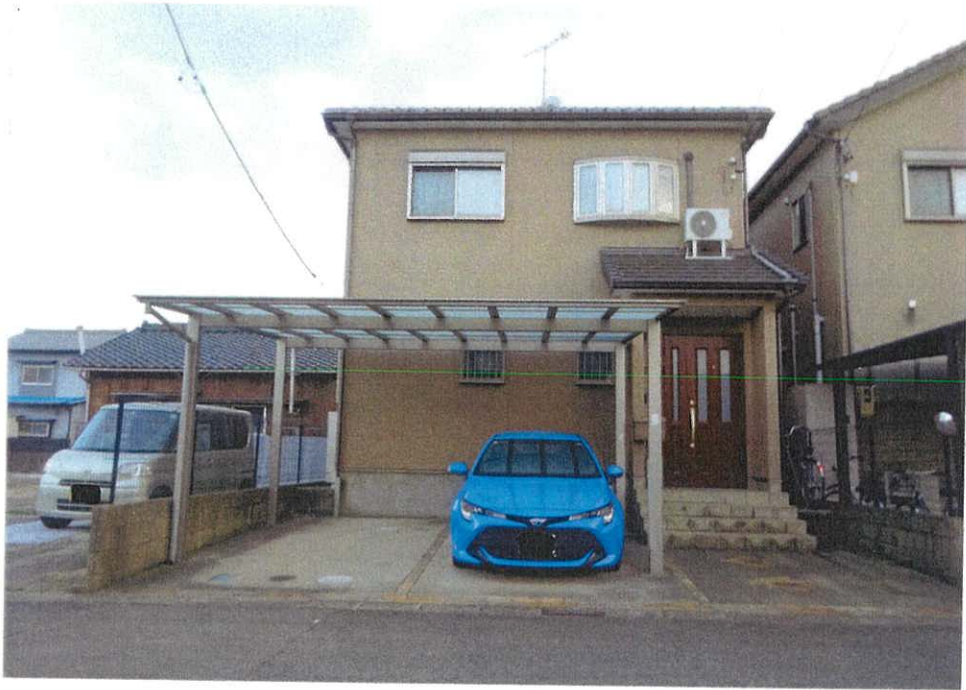


 : 屋根裏収納の推定位置

①

物件1 土地及び同2建物

(北方より撮影)



②

同上

(北東より撮影)



( 8 枚目)

③

リビング・ダイニング



④

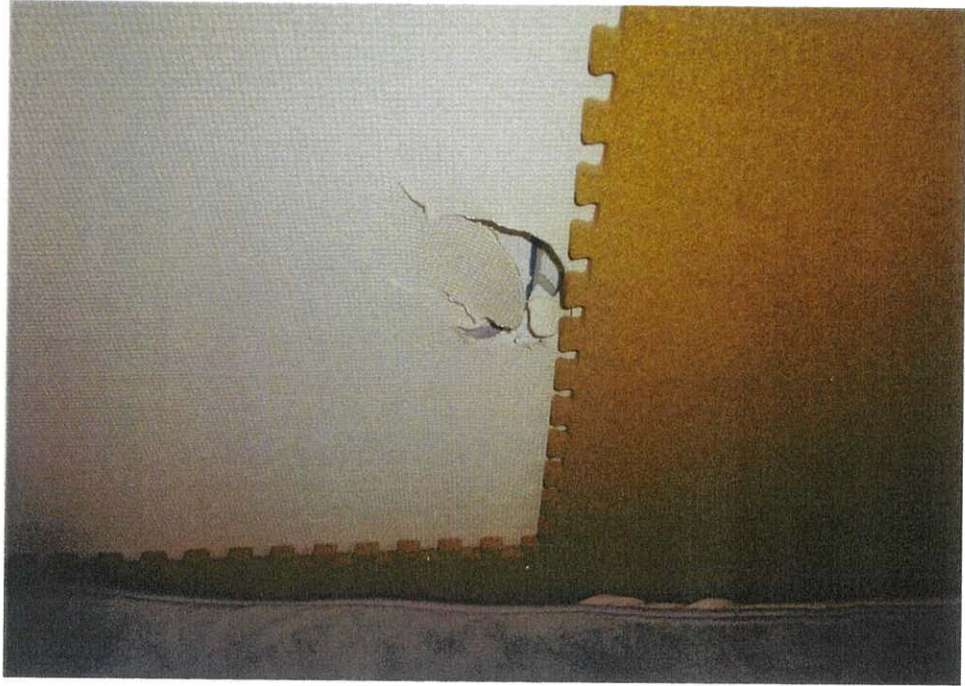
洋室 2



( 9 枚目)

⑤

洋室 2 の壁の状況



⑥

キッチン





⑦

浴室



(11枚目)

令和 6 年 ( ケ ) 第 5 2 号  
令和 7 年 1 月 1 6 日 受 理  
令和 7 年 1 月 3 1 日 現 地 調 査  
令和 7 年 2 月 2 7 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

大 脇 淳 史

## 第1 評価額

一括価格	
金 1 3 , 1 5 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,400,000 円
物件2 (建物)	金 8,750,000 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 地目 地積	岩倉市大市場町郷前 273番2 宅地 147.27㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岩倉市大市場町郷前273番地2 273番2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 62.24㎡ 2階 55.41㎡ <u>117.65㎡</u>	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「岩倉」駅の南東方・道路距離約1.2km  (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅等が見られる住宅地域	
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 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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — 特定都市河川流域(新川流域)
画地条件	地積 形状 間口 奥行 その他	147.27㎡ ほぼ長方形 約8.1m 約18.0m —
接面道路の状況	岩倉市維持管理課によると、管理幅員は北側約6.8m(建築基準法第42条1項1号の道路)の舗装市道とのことである。現況は対面の側溝(やや傾斜有)まで約6.8mでほぼ等高に接面し、平坦部分では約5.5mである。なお、建築計画概要書では6mとの記載があり詳細は不明である。詳細は岩倉市維持管理課にて確認を要する。	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。 隣接地は居宅等である。	
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
土壤汚染の可能性の調査	過去の住宅地図を調査した結果、昭和41年時は未利用地と思われるが位置の特定が困難であった。昭和59年時は農地又は未利用地、平成8年時は農地と推定される。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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>2. 新川流域にかかる特定都市河川流域の区域内であり、土地の状況や規模等で該当する場合は許可等を要するとのことである。供給処理施設を含む各種の配管等の地中の状況は目視できず、位置や配置等を明確に特定できないため、承継の手続き等を含め担当課にて必ず事前に協議等を要する。これらの詳細及びその他の建築規制等は尾張建設事務所建設課、岩倉市都市整備課及び上下水道課等にて必ず買受前に確認を要する。</li> <li>3. カーポート、簡易物置等が見られた。</li> <li>4. 建物の接近等により確認や計測等が困難な箇所があった。</li> <li>5. 国土交通省ハザードマップポータルサイトで洪水リスク等の確認を要する(物件土地周辺は0.5～1m又は1m～3mと推定されるが、詳細は当該資料にて確認のこと)。</li> </ol>	

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成21年2月27日 新築 約16年 約9年
仕様 （特記事項参照）	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 かわらぶき サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、カーペット等 電気、給排水設備、都市ガス等 屋根裏収納等
床面積（現況）	第3「目的物件」記載の通り	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 5LDK等（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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 過去に犬を飼っていたとのことである。</li> <li>2. 洋室1でクロスの剥がれが見られた。</li> <li>3. 洋室2で壁の破損が見られた。</li> <li>4. 2階の廊下付近で屋根裏収納が見られた。</li> <li>5. 全体的に経年程度の汚れ、キズ、破れ等が見られた。</li> </ol>	

## 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	94,800	1.00	147.27	0.90	12,570,000

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 岩倉-7

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 100,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.5 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \rightleftharpoons & 94,800 \text{ 円/㎡} \\ & & & & 106 & \times & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：方位1.06

◇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1.00

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	176,000	117.65	0.30	6,210,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・経済的全耐用年数 25 年、経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 9 年、  
観察減価及び中古住宅の市場性 20 %、残価率 3 %

・現価率 = { 残価率 3 % + ( 1 - 3 % ) × ( 経済的残存耐用年数 9 年 / 経済的全耐用年数 25 年 ) } × ( 1 - 観察減価等 20 % ) ≒ 0.30

## 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	12,570,000	0.50	法定地上権	6,290,000

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	12,570,000	- 6,290,000	/	1.00	0.70	4,400,000
2	6,210,000	+ 6,290,000	1.00	1.00	0.70	8,750,000
一括価格 (合計)						13,150,000

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：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。



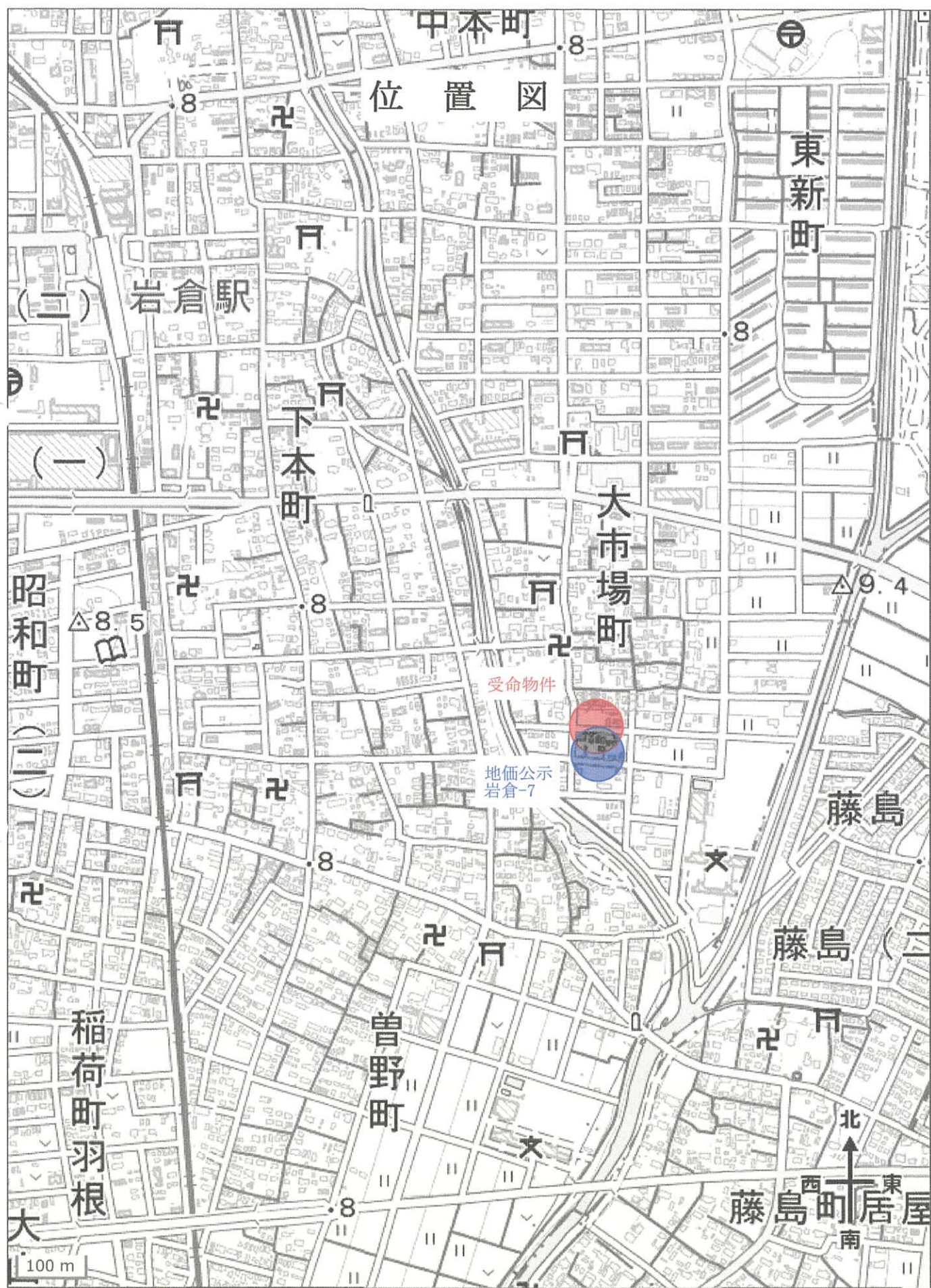
## 第6 参考価格資料

地価公示価格 : ( 岩倉-7 )  
所 在 : 岩倉市大市場町郷前261番  
価 格 : 100,000円/㎡  
位 置 : 名鉄犬山線「岩倉」駅の南東方約1.4km  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 221㎡  
供給処理施設 : 水道、下水、ガス  
接 面 街 路 : 南側7.6m市道  
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第2種中高層住居専用地域  
(建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に農地が見られる住宅地域

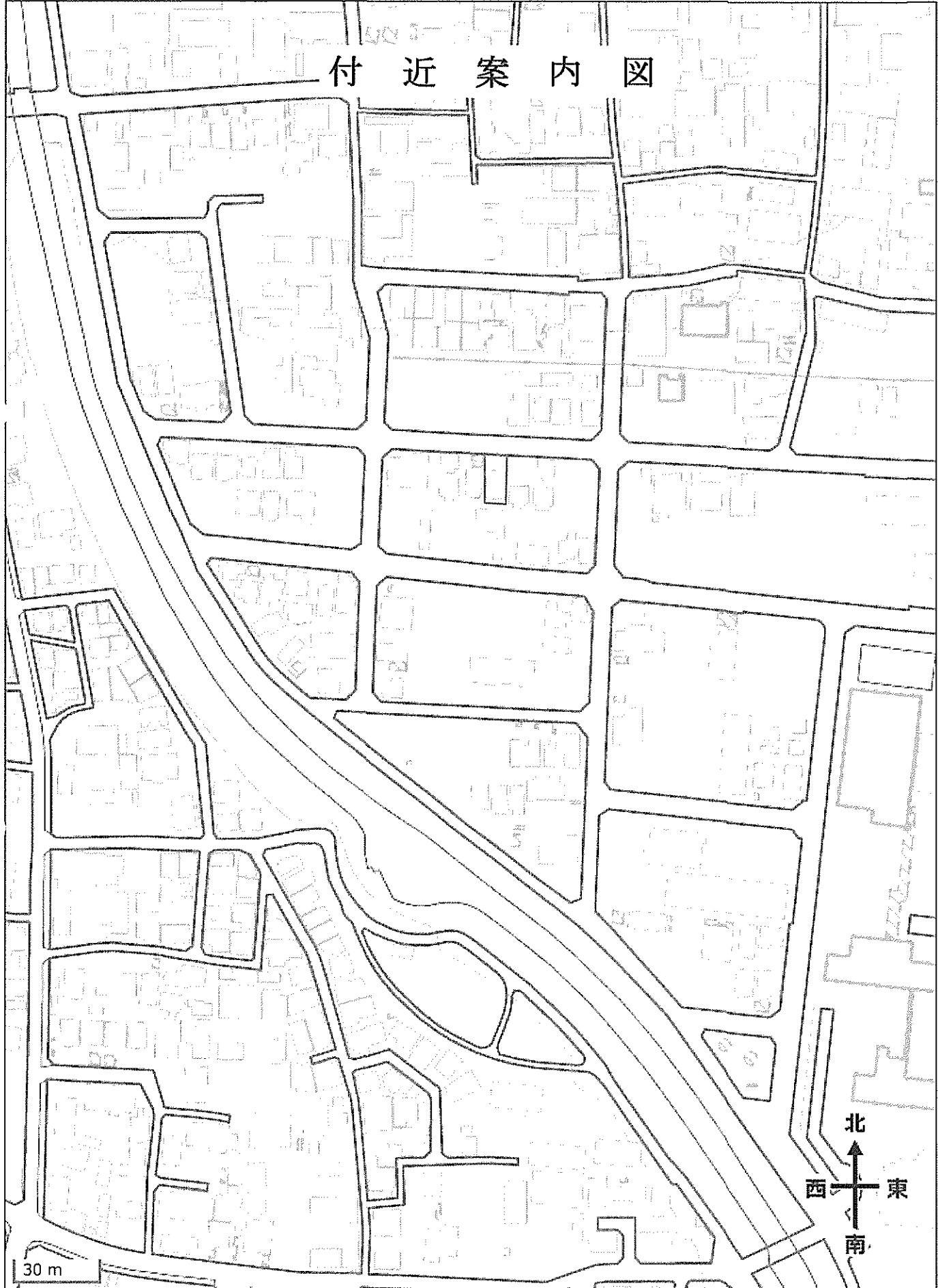
## 第7 附属資料の表示

- 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



付 近 案 内 図



A4判に縮小



26055.028 (座標値種別：図上測定)

(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  
大市場町郷前

請求 部分	所在	岩倉市大市場町郷前		地番	273番2				
出力 縮尺	1/500	精度 区分		座標系 番号文 は記号	Ⅱ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成 年月日	平成21年3月23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6年10月16日

名古屋法務局津島支局

登記官

地図整理番号：M29456

登記年月日：平成20年7月18日

5504971

土地積測量図

前 273-1, 273-2

座標求積表

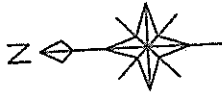
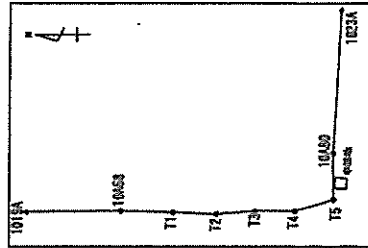
地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>	距離
273-1	R24	-80683.336	-26005.814	-330559.483712	6.102	
	E35	-80683.568	-26000.819	-659507.484832	3.083	
	F72	-80683.732	-25997.740	-328886.691632	16.003	
	F71	-80685.757	-25996.743	578857.472332	8.185	
	R17	-80685.311	-26004.918	739781.587181	18.012	
合計			-284.800763			
合計面積						147.40 m <sup>2</sup>

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>	距離
273-2	F72	-80683.732	-25997.740	-678228.612028	8.168	
	E18	-80684.168	-25995.564	-739309.031384	17.993	
	E18	-80686.302	-25988.577	578102.664158	8.178	
	F71	-80685.757	-25997.743	739740.331301	18.003	
	合計			-294.547663		
合計面積						147.27 m <sup>2</sup>

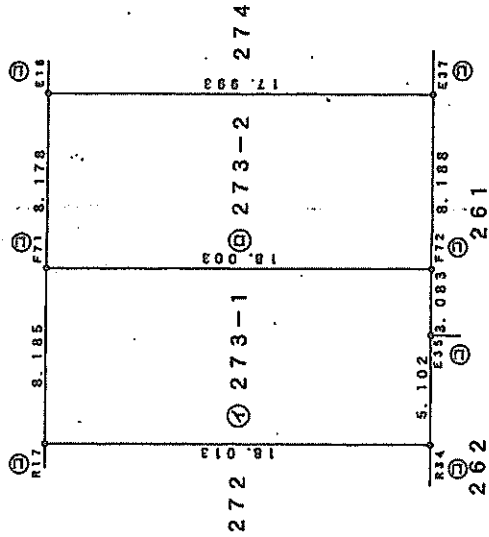
この地積測量図は世界測地系に基づく成果である

座標系番号 (VII) 系	
基準点の種類	点名
街区多角点	10A68
街区多角点	10A80
X座標	-80330.731
Y座標	-26040.731
X座標	-80663.109
Y座標	-25948.096

多角点測図



道路 357



境界点境界線の種類
① コンクリート杭
② プラスチック杭
③ 金属杭
④ 金剛杭
⑤ 印刷杭
⑥ 石杭
⑦ 木杭
⑧ 計測点

単位：メートル



作成者

申請人

縮尺

1/250

(愛知県土地士会 士会用紙)

(会員専用)

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1月17日 名古屋法務局一宮支局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成21年3月3日

8500301

建物各階平面図

家屋番号	273-2
建物の所在	岩倉市大市場町駅前2-7-3番地2

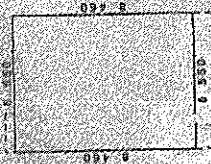


1階

求積表

○	9,330 × 1,918	= 18,765,750
◎	9,330 × 4,840	= 45,157,200
	合計	63,922,950
	床面積	62.26㎡

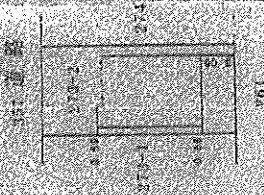
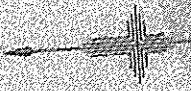
2階



2階

求積表

8,450 × 992	= 8,380,000
合計	72,302,950
床面積	70.41㎡



2133

(全戸単位)

作成者

申請人

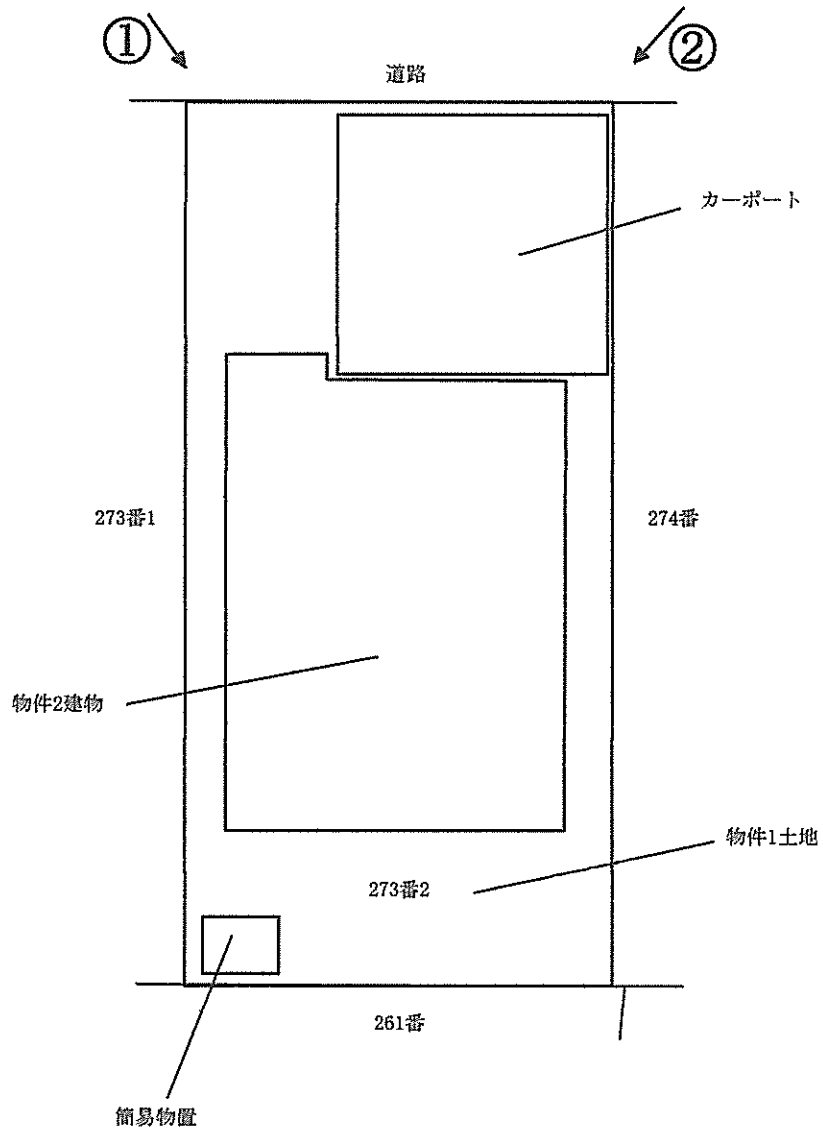
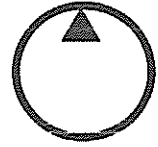
1/250

縮尺 1/500

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を示した平面図である。  
 (名古屋法務局一宮支庁管轄)  
 令和6年10月16日 名古屋法務局第一支庁

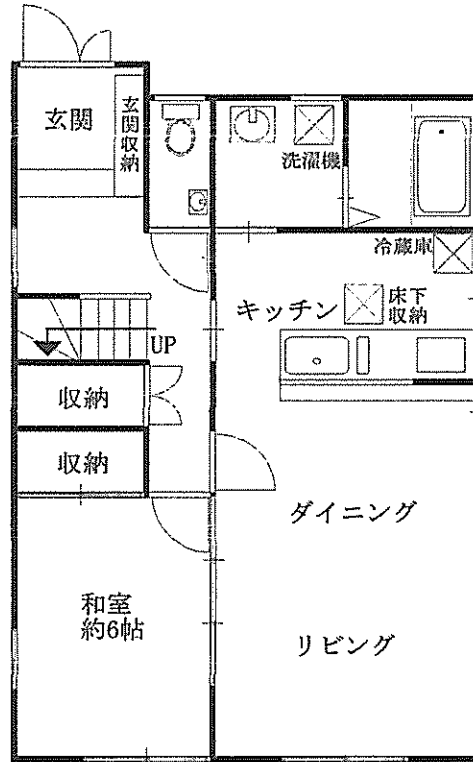
# 土地建物配置図(概略)



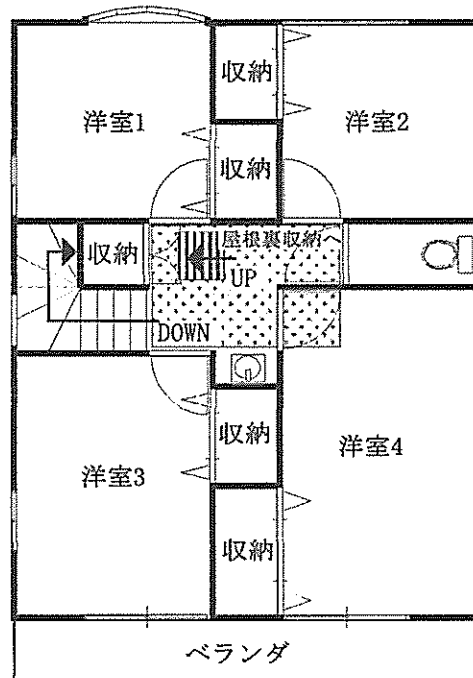
※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。


# 建物間取図(概略)

1階



2階



 : 屋根裏収納の推定位置



# 現況写真



写真①



写真②