

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 横 井 里 香

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 6 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 日 午前 9 時 5 0 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 7 年 6 月 2 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 5 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 5 月 2 0 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	22, 210, 000 17, 768, 000	一括	4, 442, 000	98, 738	38, 750
1	3, 820, 000				
2	18, 390, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 稲沢市平和町西光坊宮西 | |
| | 地 番 | 1 4 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 4 2. 2 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 稲沢市平和町西光坊宮西 1 4 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 7. 0 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 3. 7 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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】

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 | 稲沢市平和町西光坊宮西 | |
| | 地 番 | 1 4 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 4 2. 2 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 稲沢市平和町西光坊宮西 1 4 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 7. 0 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 3. 7 2 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 39 号

令和 6 年10 月 1 日受理

令和 6 年11 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 稲沢市平和町西光坊宮西
 地 番 14 番
 地 目 宅地
 地 積 242.28 平方メートル
 共有者 持分 2 分の 1
 共有者 持分 2 分の 1

- 2 所 在 稲沢市平和町西光坊宮西 14 番地
 家屋 番号 14 番
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 67.09 平方メートル
 2 階 63.72 平方メートル
 共有者 持分 2 分の 1
 共有者 持分 2 分の 1

(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 A	物件2建物は、私達夫婦（A・B）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や屋根裏収納はありません。 物件2建物に増築や改装をしたことはありません。 キッチンには備え付けのコンロ等はないため、卓上式のクッキングヒーターを置いて使用しています。 物件2建物には、湿気が多いです。2階廊下の壁のクロスには、子どもが剥がしてしまった箇所があります。 物件2建物でペットは飼育していません。 物件2建物でたばこを吸う人はいません。 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。

(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、西側を道路に面している。
なお、前記道路から見て、物件2建物の玄関等1階部分は、1メートル程度高い位置にある。
- 2 物件2建物は、令和3年9月新築の鉄筋コンクリート造陸屋根2階建の屋上（添付の写真⑨参照）のある居宅である。
同建物には、2階廊下の壁に広い範囲でクロスが剥がれた箇所（添付の写真⑦参照）、キッチンカウンター下の壁のクロスに落書き（添付の写真⑧参照）がある等一部傷みや汚損が見受けられた。
- 3 物件1土地付近には、南西角付近に杭らしき物があったほかは鋸等も確認できなかったが、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Aの陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、債務者兼所有者A・B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
R6年10月2日 (水) 15:50-16:00	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
R6年10月3日 (木) 15:30-15:40	電 話	Bに対し, 現況調査日告知
R6年10月17日 (木) 17:00-17:45	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Aから聴取, 評価人同行
R6年10月29日 (火) 16:00-16:10	名古屋法務局一宮支局	公図及び建物図面各取り寄せ

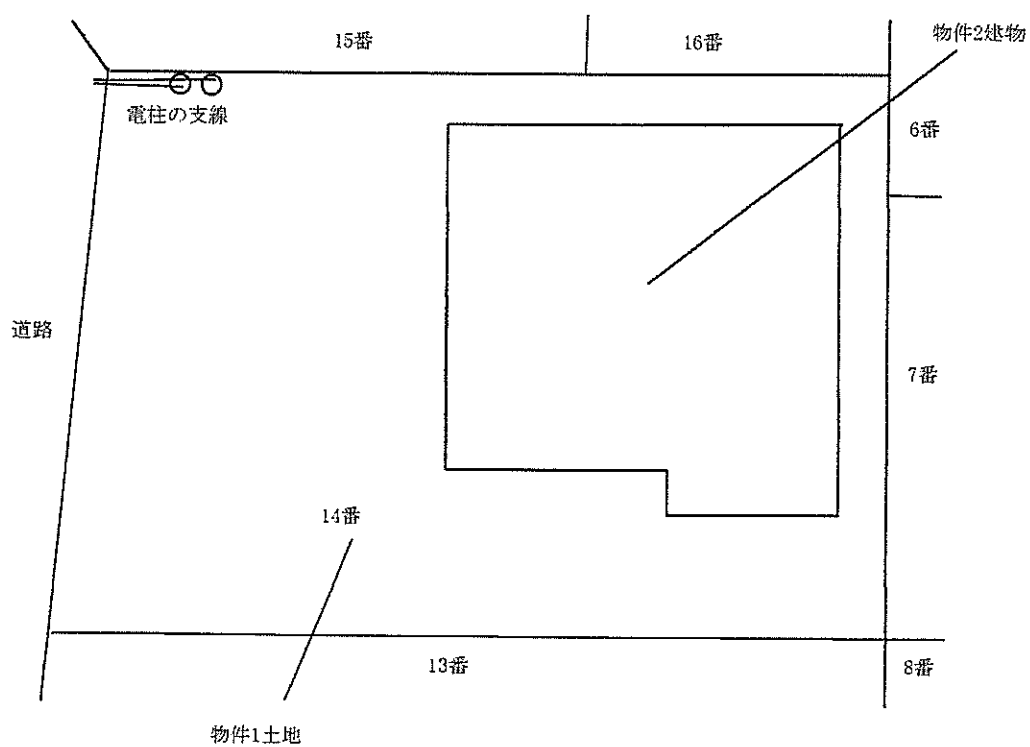
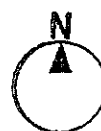
(特記事項)

☐ 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。

☐ 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

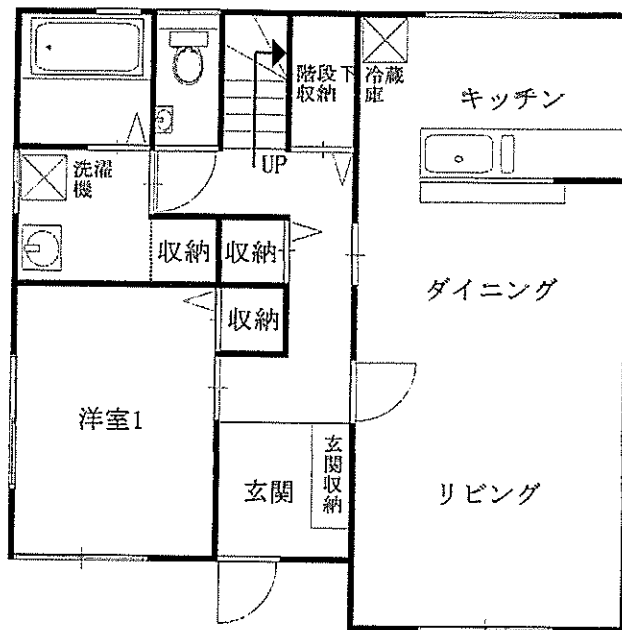
土地建物位置関係図（概略）



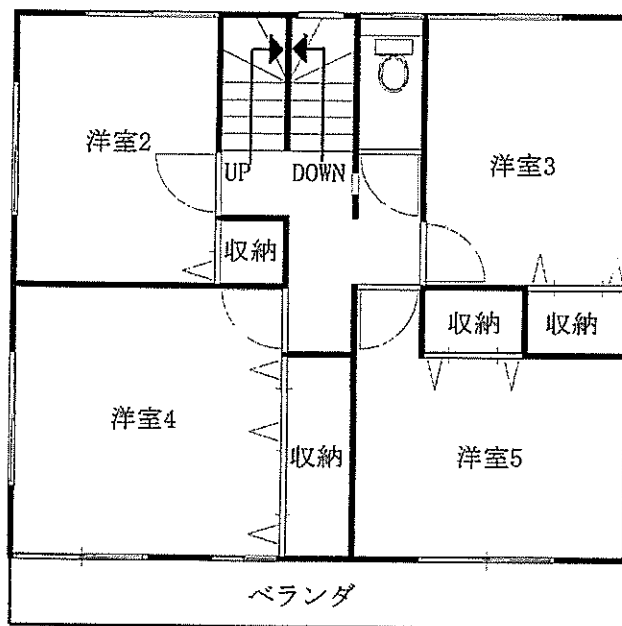
建物間取図(概略)



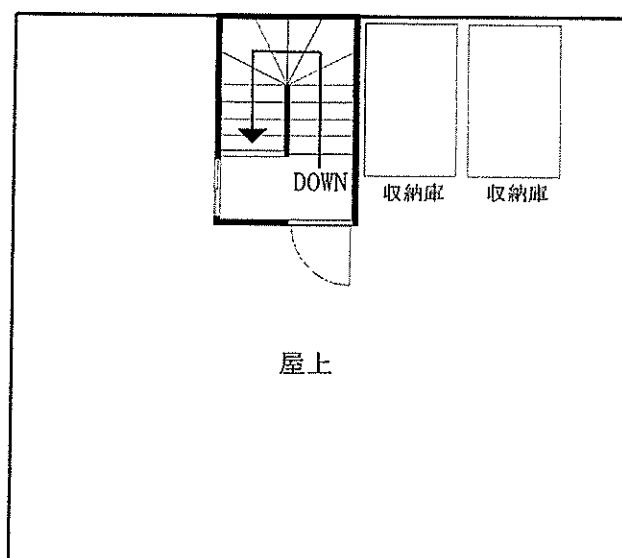
1階



2階



塔屋



①

物件1土地及び同2建物

(西方より撮影)



②

同 上

(南西より撮影)



③

リビング



④

洋室 4



⑤

キッチン



⑥

浴室



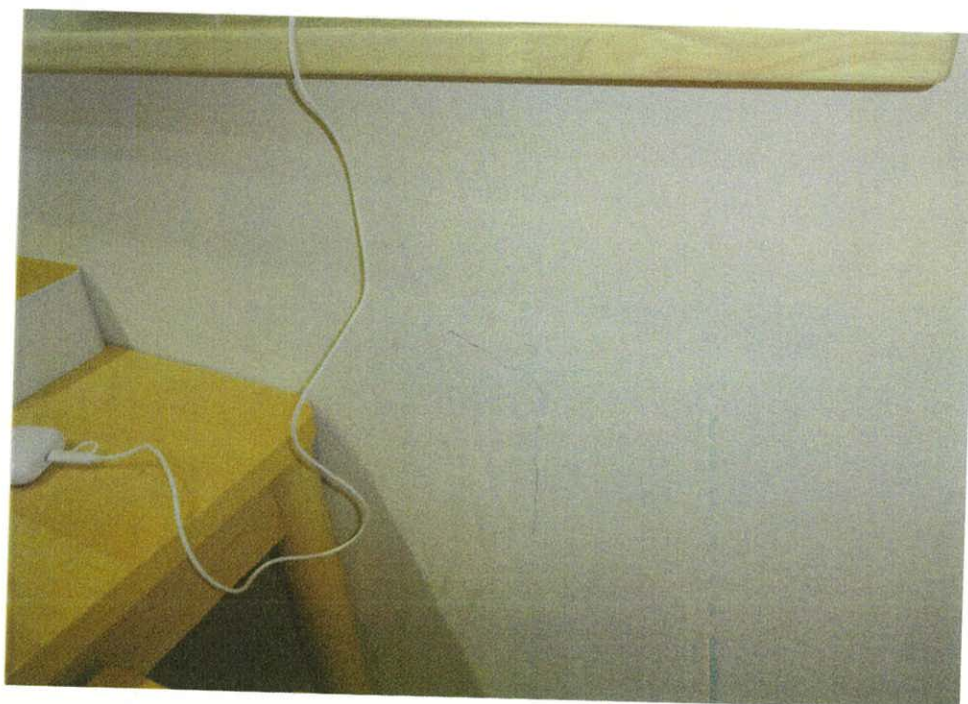
⑦

2階廊下の壁の状況



⑧

キッチンカウンター下の壁の状況



⑨

屋上の状況

(南西より撮影)



令和 6 年 (ケ) 第 3 9 号
令和 6 年 1 0 月 3 日 受 理
令和 6 年 1 0 月 1 7 日 現 地 調 査
令和 6 年 1 1 月 1 8 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 2 2 , 2 1 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,820,000 円
物件2 (建物)	金 18,390,000 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 地番 地目 地積	稲沢市平和町西光坊宮西 14番 宅地 242.28㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	稲沢市平和町西光坊宮西14番地 14番 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 67.09㎡ 2階 63.72㎡ 130.81㎡	同左
番号	特 記 事 項		

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「湧高」駅の北東方・道路距離約970m (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 第一種住居地域 60% 200% — 特になし
画地条件	地積 形状 間口 奥行 その他	242.28㎡ ほぼ長方形 約13.0m 約18.5m —
接面道路の状況	西側約6mの舗装市道にほぼ等高に接面する(建築基準法第42条1項1号の道路)。	
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 なし(特記事項の通り) 特記事項
土壌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45年時及び平成9年時とも未利用地と推定される。土壌汚染については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	1. 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 2. 第1種住居地域に存するほか、建築規制や都市計画の内容については稲沢市建築課、都市計画課等にて確認を要する。 3. 都市ガスは本管はあるが使用しておらず関係者の聴取からプロパン、下水道は稲沢市下水道業務課では使用しているとの回答を得たが、関係者からの聴取から使用していると思うが明確にわからないとのことである。詳細は稲沢市下水道業務課及び東邦ガスに確認を要する。 4. 電柱の支線が見られた(聴取から電柱自体は敷地外とのこと)。また敷地内は草等が繁茂していたため確認や計測等が困難な箇所があった。 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0.5m～3m未満と推定されるが、詳細は当該資料にて確認のこと)。	

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	令和3年9月16日 新築 約3年 約32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	鉄筋コンクリート造 陸屋根 吹付等 クロス等 クロス等 フローリング等 電気、給排水設備等 塔屋、屋上等
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	1. キッチンでは備え付けのコンロやクッキングヒーター等はなく、 聴取から卓上式のクッキングヒーター等を簡易的に置いて使用し ているとのことである。冷蔵庫の横の食器棚は可動式とのこと であるが詳細は不明である。 2. 2階の廊下でクロスの剥がれ見られた。 3. その他、全体的に汚れ、キズ等が見られた。 4. 供給処理施設の埋設は土地の特記事項の通りであるが、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 必ず買受前に協議等を要する。 5. 屋上は塔屋（階段室、約5.5㎡と推定）のほか収納庫が見られた。	

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	47,500	1.00	242.28	1.00	11,510,000

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)

地価調査 稲沢-2

基準地価格 49,000 円/㎡ × 時点修正 99.9 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 103 ≒ 標準画地価格 47,500 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：方位1.00

◇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	220,000	約136.31	0.73	21,890,000

イ 現況床面積：塔屋(約5.5㎡)を含んだ面積を採用した。

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。

- ・経済的全耐用年数 35 年、経過年数 3 年、経済的残存耐用年数 32 年、観察減価及び中古住宅の市場性 25 %、残価率 5 %
- ・現価率 = { 残価率 5 % + (1 - 5 %) × (経済的残存耐用年数 32 年 / 経済的全耐用年数 35 年) } × (1 - 観察減価等 20 %) ≒ 0.73

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	11,510,000	0.50	法定地上権	5,760,000

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	11,510,000	－ 5,760,000		0.95	0.70	3,820,000
2	21,890,000	＋ 5,760,000	1.00	0.95	0.70	18,390,000
一括価格 (合計)						22,210,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：庭等の維持管理の状態及び第4. 1. 2の特記事項を考慮した。

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

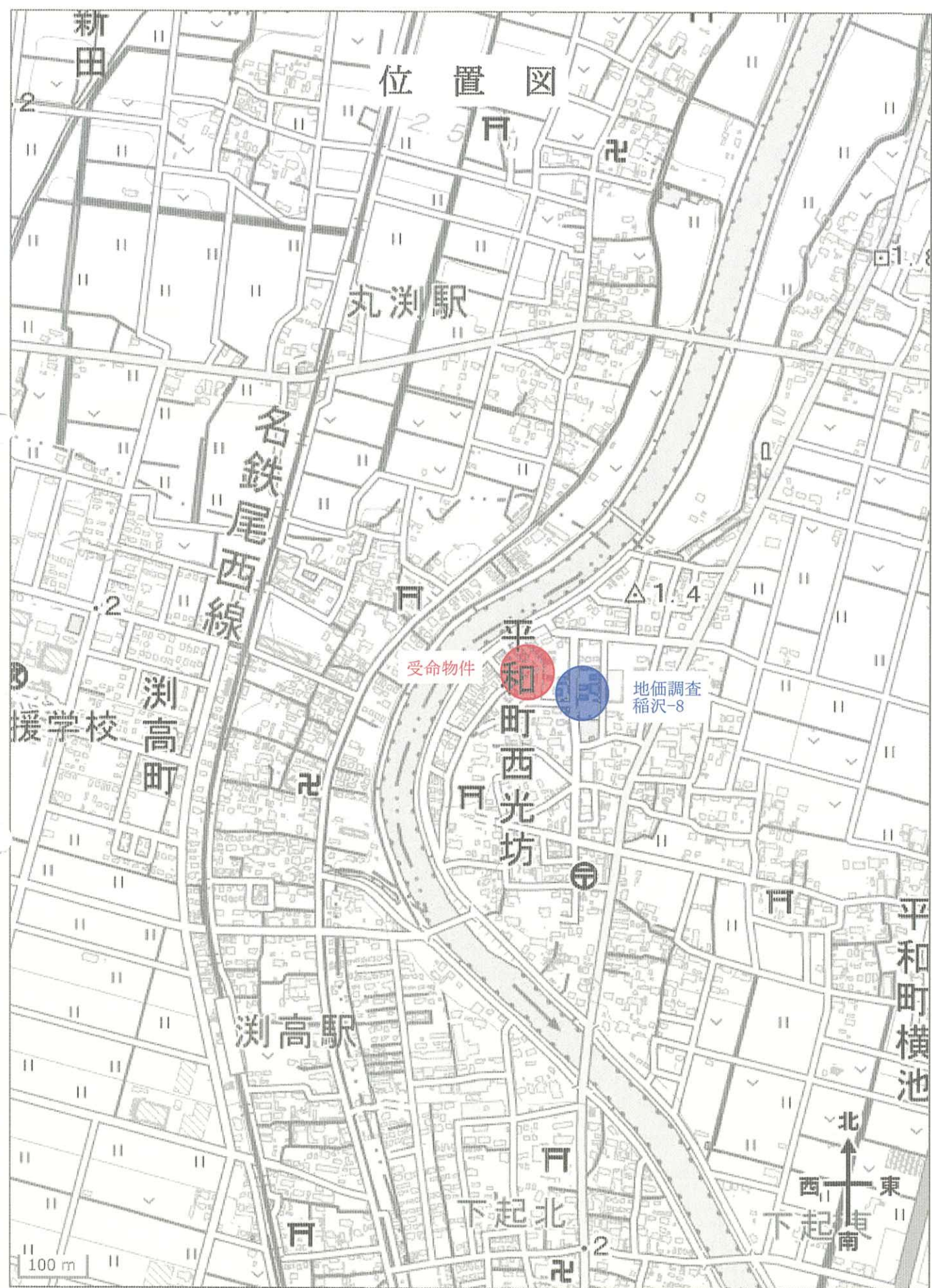
基準地価格：（ 稲沢-2 ）
所 在： 稲沢市平和町西光坊大門北96番
価 格： 49,000円／m²
位 置： 名鉄尾西線「渕高」駅の北東方約850m
価 格 時 点： 令和6年7月1日
地 積： 182m²
供給処理施設： 水道、下水、ガス
接 面 街 路： 西側8m市道
用 途 指 定 等： 市街化区域・第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要： 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

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 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

位置図

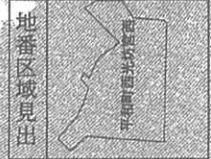
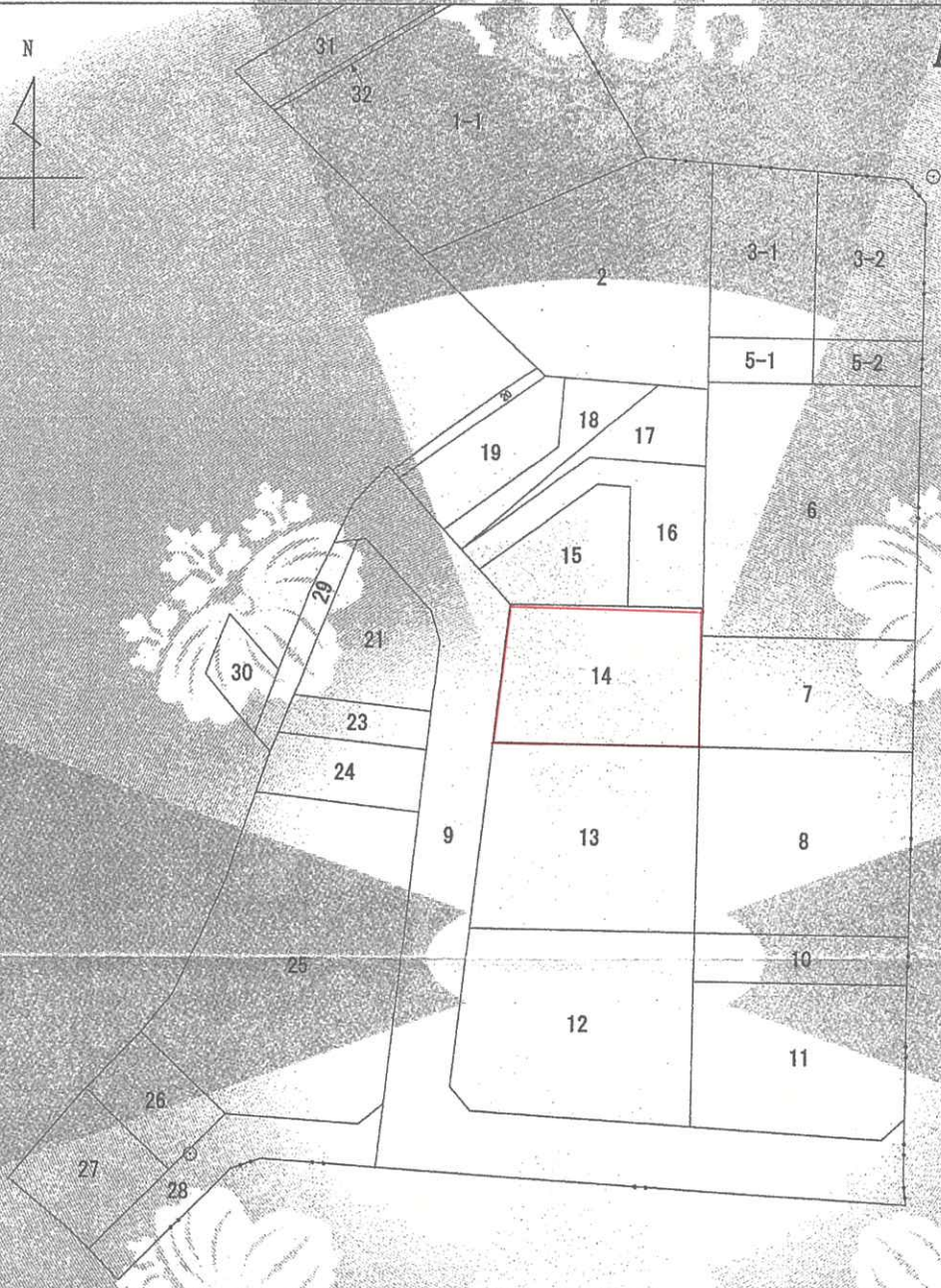


付 近 案 内 図



出典：国土地理院

A4判に縮小



請求 部分	所在	稲沢市平和町西光坊宮西				地番	14番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	申一	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図	
作成 年月日	平成8年10月19日				施行 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月9日
名古屋法務局一宮支局
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

登記年月日：令和3年9月22日

これは図面に記載されている内容を正確に示す図面である。
令和6年8月9日 名古屋建築第一建築士事務所

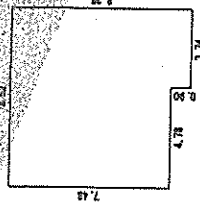
YDCC

建物図面図

家屋番号	14番
建物の所在	福沢市平和町西光防音路14番地



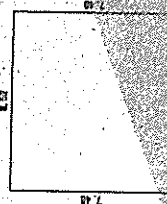
1階



求積表	
8.52 X 7.48	= 63.7296
2.74 X 0.90	= 2.4660
計	67.0956

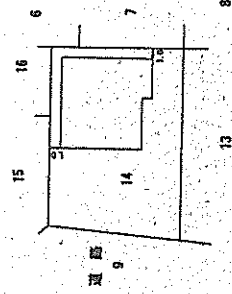
床面積 67.09 ㎡

2階



求積表	
8.52 X 7.48	= 63.7296

床面積 63.73 ㎡



2階

A4判に縮小

縮尺 1/500

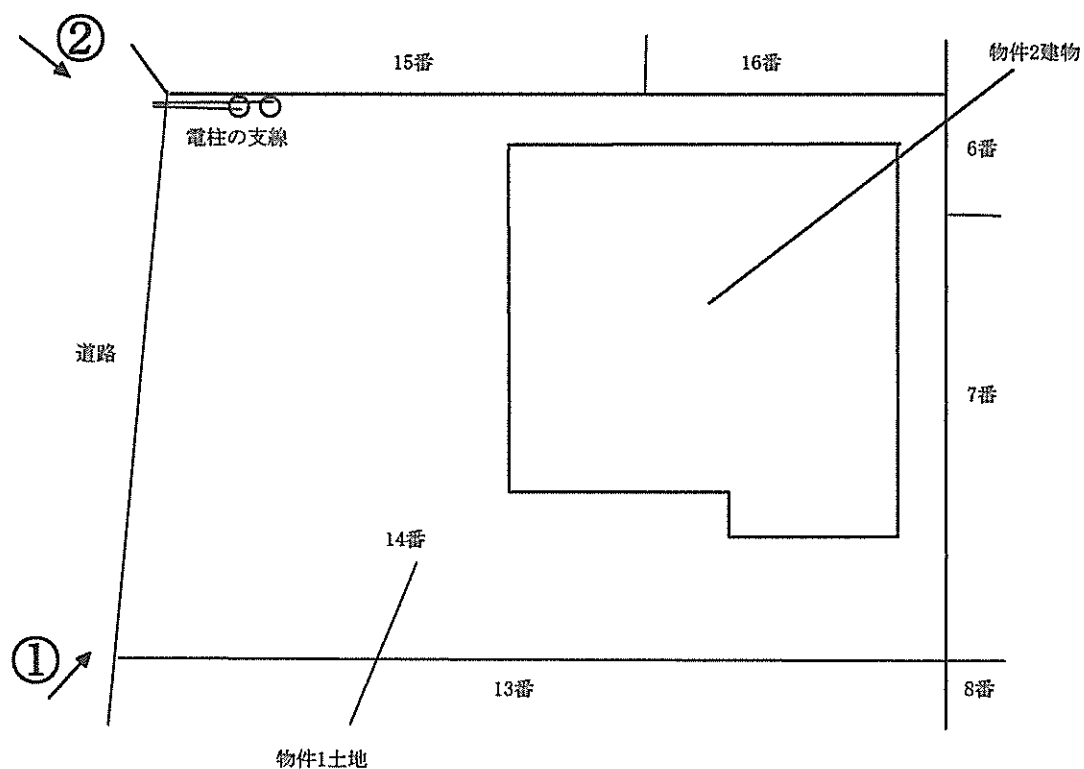
申請人

縮尺 1/250

作成者

(愛知県土地家屋調査士会印)

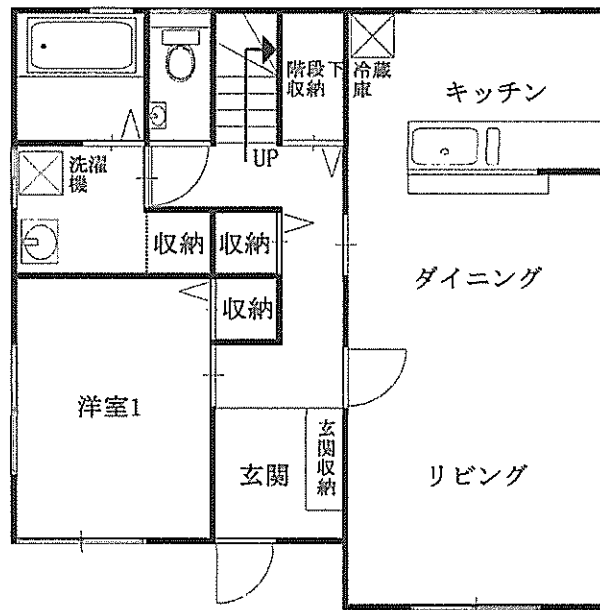
土地建物配置図(概略)



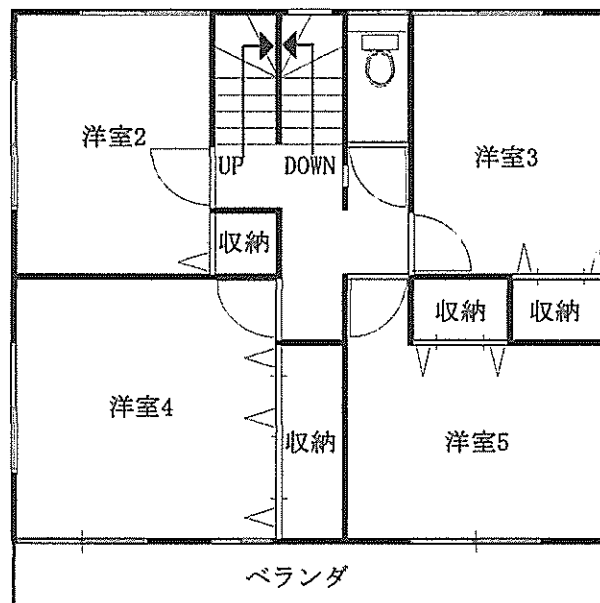
※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。

建物間取図(概略)

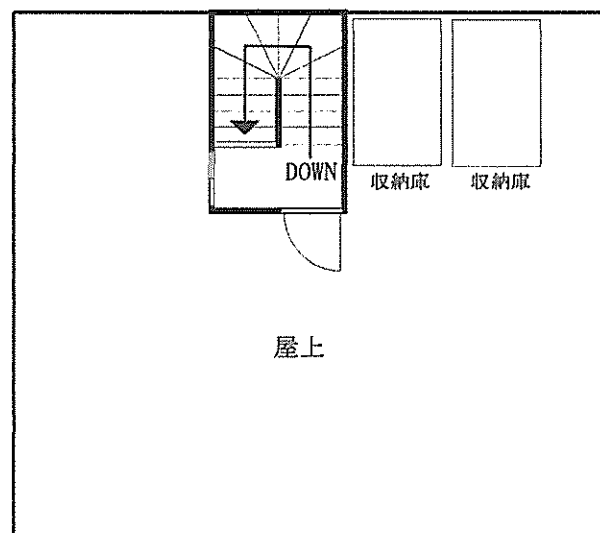
1階



2階



塔屋



現況写真



写真①



写真②