

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 7 年 8 月 2 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 2 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 7 日 午前 9 時 5 0 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 9 月 1 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 0 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 8 月 5 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	9,910,000 7,928,000	一括	1,982,000	73,599	18,628
1	2,670,000				
2	7,240,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 犬山市上野新町
地 番 3 0 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 8 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 犬山市上野新町 3 0 5 番地 1
家屋 番号 3 0 5 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 2 7 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 18 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 犬山市上野新町
地 番 3 0 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 8 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 犬山市上野新町 3 0 5 番地 1
家屋 番号 3 0 5 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 2 7 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル



令和 7 年(又)第 4 号

令和 7 年 2 月 18 日受理

令和 7 年 3 月 25 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 | 犬山市上野新町 |
| | 地 番 | 3 0 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 犬山市上野新町 3 0 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 0 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 2 7 平方メートル
2 階 4 8. 8 5 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	物件2建物は、現在、私を含めて2名が使用しています。 物件2建物の屋根の上に太陽光発電システムは設置していません。 物件2建物では小型犬を1匹飼育しています。 私はたばこを吸いますが、家の中では極力吸わないようにしています。 物件2建物に改装したことはありません。 物件2建物に不具合はありません。 裏の家が壁の塗装をしたとき、業者の人から物件2建物の屋根が劣化している、といわれたことはあります。 隣地との間で土地の境界に争いはありません。 この付近は、酷い雨が降っても、冠水はしません。

(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、北西側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、平成20年10月新築の木造スレートぶき2階建の居宅であるが、全体的に建物内には埃が目についたほか、ダイニングの壁に広い範囲で傷や落書き（添付の写真⑦参照）、和室の畳や襖に飼育している犬のおしっこと思われる跡（添付の写真⑧参照）、玄関やキッチン等の壁にシールが貼ってあったり落書きがある、階段等壁のクロスには所々ひび割れた箇所がある、南東側の外壁には広い範囲で苔が付いている等の傷み・汚損が見受けられた。
- 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壤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

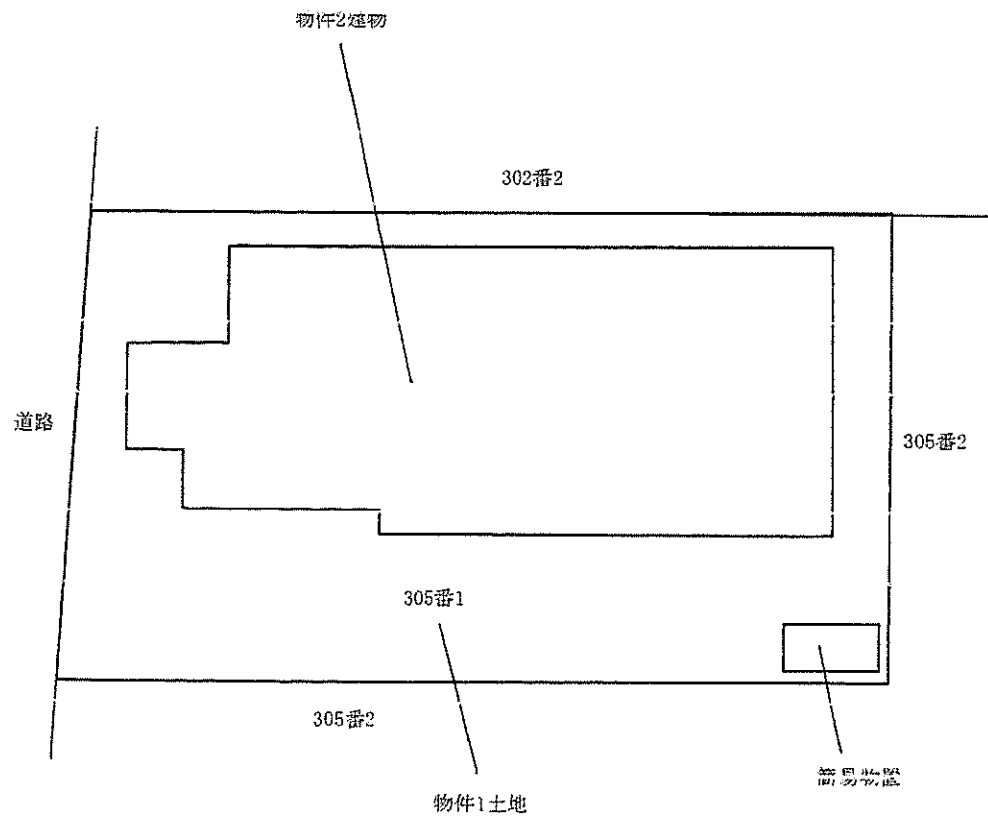
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月20日 (木) 9:30-9:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 債務者から聴取
R7年2月25日 (火) 12:30-12:40	電 話	債務者に対し, 立入調査期日告知
R7年3月6日 (木) 10:00-10:40	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, 債務者から聴取, 評価人同行
R7年3月24日 (月) 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)		
☐ 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

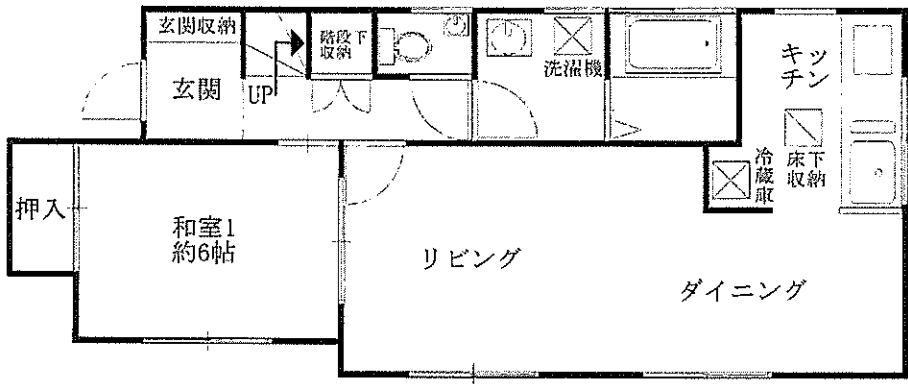
土地建物位置関係図（概略）



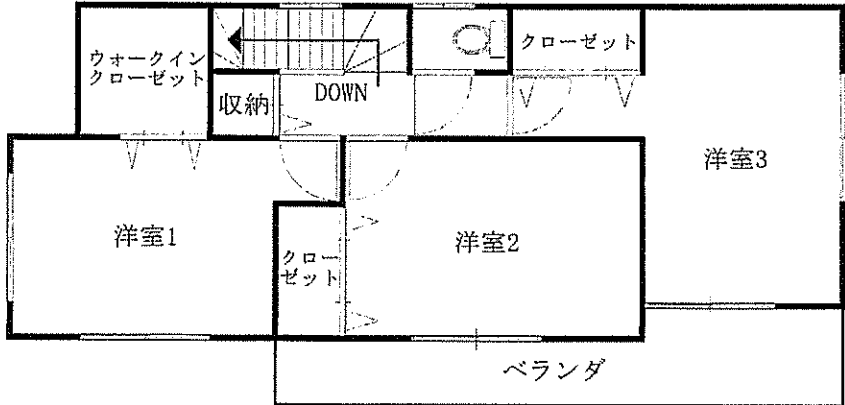
建物間取図(概略)



1階



2階



①

物件1土地及び同2建物

(西方より撮影)



②

同 上

(北方より撮影)



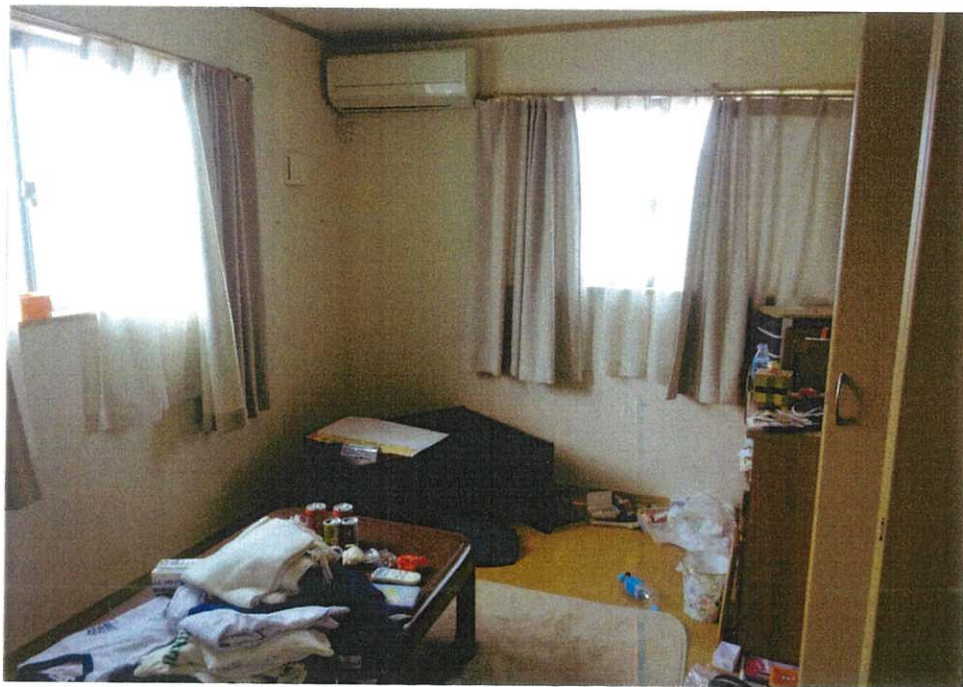
③

リビング



④

洋室 1



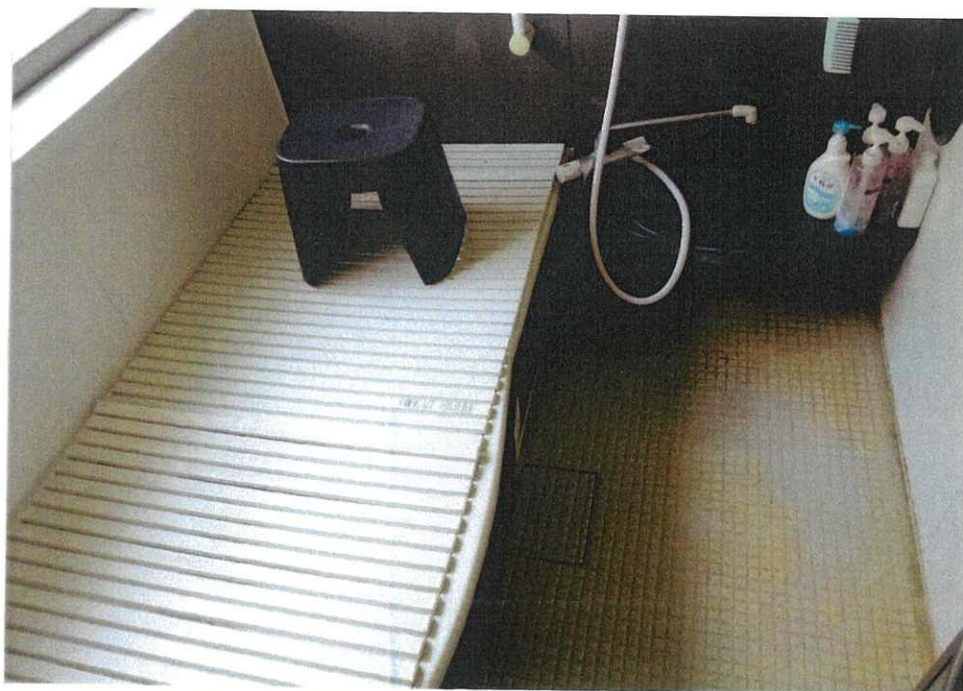
⑤

キッチン



⑥

浴室



⑦

ダイニングの壁の状況



⑧

和室の畳と襖の状況



令和 7 年 (又) 第 4 号
令和 7 年 2 月 21 日 受 理
令和 7 年 3 月 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 25 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 9 , 9 1 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,670,000 円
物件2 (建物)	金 7,240,000 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 番 地 目 地 積	犬山市上野新町 305番1 宅地 118.81m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	犬山市上野新町305番地1 305番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1 階 55.27m ² 2 階 48.85m ² 104.12m ²	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「木津用水」駅の北西方・道路距離約750m (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 第二種低層住居専用地域 60% 100% — 高さ制限10m、特定都市河川流域(新川流域) 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外、景観計画
画地条件	地積 形状 間口 奥行 その他	118.81㎡ ほぼ長方形 約8.5m 約14.0m —
接面道路の状況	北西側約6.0m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 あり あり
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46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60年時は居宅、平成9年時は農地と推定される。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. 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。立地適正化計画による居住誘導区域内、都市機能誘導区域外である。区域外の場合、一定の施設の開発行為や建築行為等について届出を要するとのことである。景観計画(市街地ゾーン)の指定があり、一定の建築行為につき届出を要するとのことである。これらの詳細及びその他の建築規制等は犬山市都市計画課、土木管理課、水道課、下水道課等にて必ず買受前に確認を要する。 3. 簡易物置が見られた。 4. 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(物件土地周辺は木曽川で0.5～3m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	平成20年10月24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 スレートぶき ALCパネル等（設計資料による） クロス等 クロス等 フローリング、畳等 電気、給排水設備、都市ガス等 特に無し
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 4LDK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. 犬を1匹飼っているとのことである。 2. 和室1で畳のすり減り、障子の破れ、襖の汚れ、変色、破れ等が見られた。 3. ダイニング付近で壁のクロスのすり減り、汚れ等が見られた。 4. 床下収納は扉が固く確認できなかった。 5. 全体的に経年程度の汚れ、キズ、破れ等が見られた。 6. 屋根や外壁等の仕様は全部事項証明書や設計資料の記載に従ったが詳細は不明である。 7. 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。	

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	71,300	1.00	118.81	0.90	7,620,000

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 犬山-5

地価公示価格 74,100 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 標準化補正 100 × 100 / 地域格差 104 × 100 / 標準画地価格 100 ≒ 71,300 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1.04

◇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	209,000	104.12	0.30	6,530,000

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	7,620,000	0.50	法定地上権	3,810,000

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	7,620,000	－ 3,810,000		1.00	0.70	2,670,000
2	6,530,000	＋ 3,810,000	1.00	1.00	0.70	7,240,000
一括価格（合計）						9,910,000

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 : (犬山-5)
所 在 : 犬山市上野新町192番
価 格 : 74,100円/㎡
位 置 : 名鉄犬山線「木津用水」駅の北西方約1.0km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第2種低層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

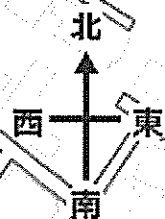
位置図



付 近 案 内 図

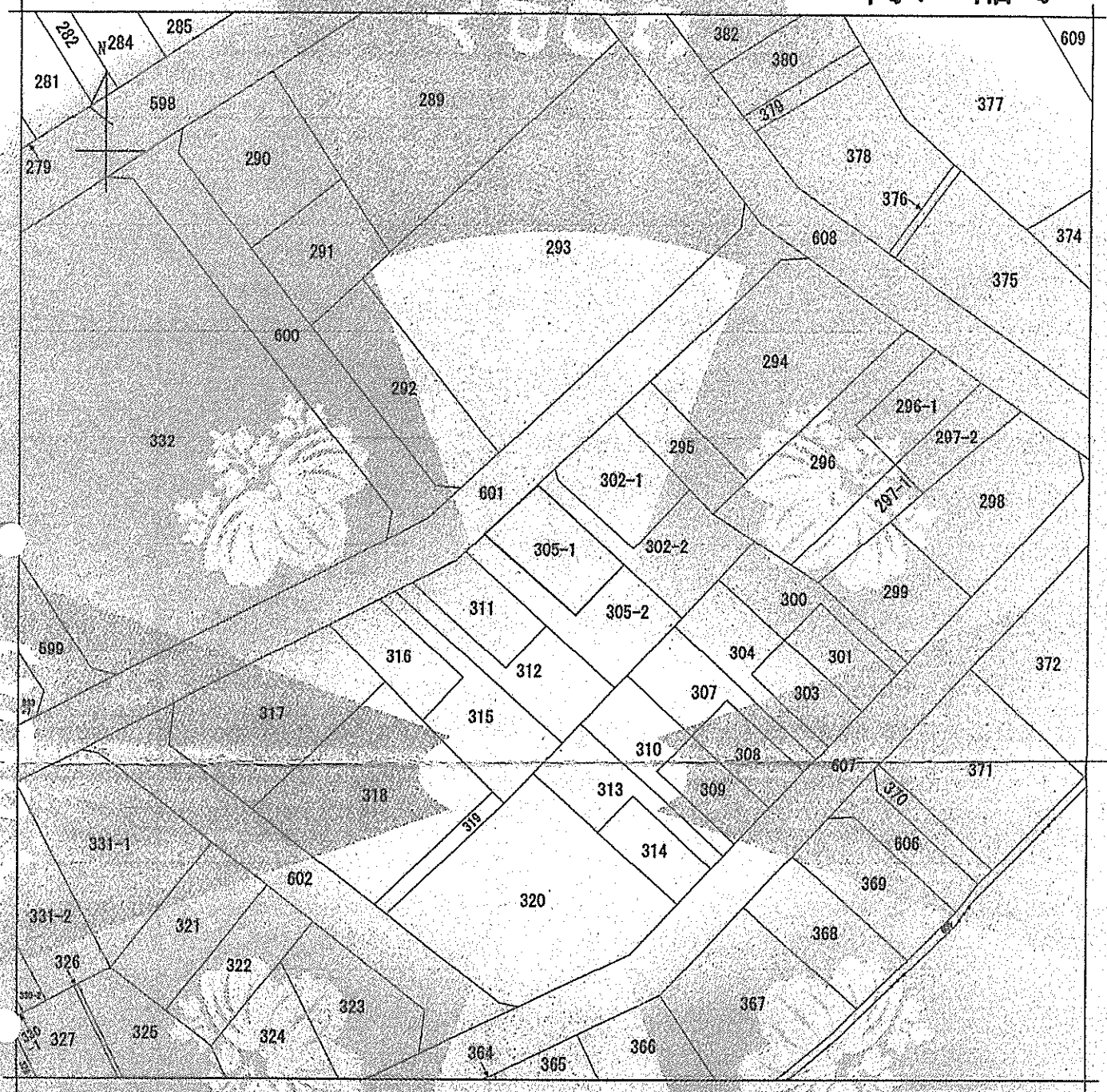
上野新町

30 m



出典：国土地理院

A4判に縮小



(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
上野新町

請求 部 分	所 在	犬山市上野新町				地 番	305番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 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	昭和51年9月9日			備 付 年 月 日 (原図)	昭和51年9月9日			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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年1月9日

大津地方法務局

地図整理番号：M29078

登記官

(1/1)

登記年月日：平成20年9月22日

3551234

これは図面に記載されている内容を正確に写した書類である。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年1月9日 大津地方方法務局 登記簿

図面所在地
測量所

測量番号
305-1, 305-2

土地の所在
大山市上野新町

測量	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1)
305-1	104	-89327.594	-22317.048	18.584	-113374.423	18.584
	B3	-89320.373	-22312.103	-6.433	44026.738	-6.433
	B2	-89313.472	-22313.431	-18.585	115048.343	-18.585
	B1	-89316.384	-22316.733	6.422	-443789.918	6.422
	合計				-237.824	
	合計				118.823	

測量	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1)
305-2	104	-89327.594	-22317.048	-1.093	76428.765	-1.093
	B3	-89320.373	-22312.103	-12.410	86711.928	-12.410
	B2	-89313.472	-22313.431	-18.585	115048.343	-18.585
	B1	-89316.384	-22316.733	6.422	-443789.918	6.422
	合計				-237.824	
	合計				118.823	

総合計面積 254.5334940 ㎡

測量	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1)
305-1	104	-89327.594	-22317.048	18.584	-113374.423	18.584
305-2	104	-89327.594	-22317.048	-1.093	76428.765	-1.093

測量	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1)
305-1	104	-89327.594	-22317.048	18.584	-113374.423	18.584
305-2	104	-89327.594	-22317.048	-1.093	76428.765	-1.093

境界点	境界線の種類
104	境界コンクリート杭
B3	境界コンクリート杭
B2	境界コンクリート杭
B1	境界コンクリート杭
合計	境界コンクリート杭
104	境界コンクリート杭
B3	境界コンクリート杭
B2	境界コンクリート杭
B1	境界コンクリート杭
合計	境界コンクリート杭
104	境界コンクリート杭
B3	境界コンクリート杭
B2	境界コンクリート杭
B1	境界コンクリート杭
合計	境界コンクリート杭

(全頁専用)

作成者

縮尺

申請人

縮尺

250

(愛知県土地家屋調査士会利用)

A4判に縮小



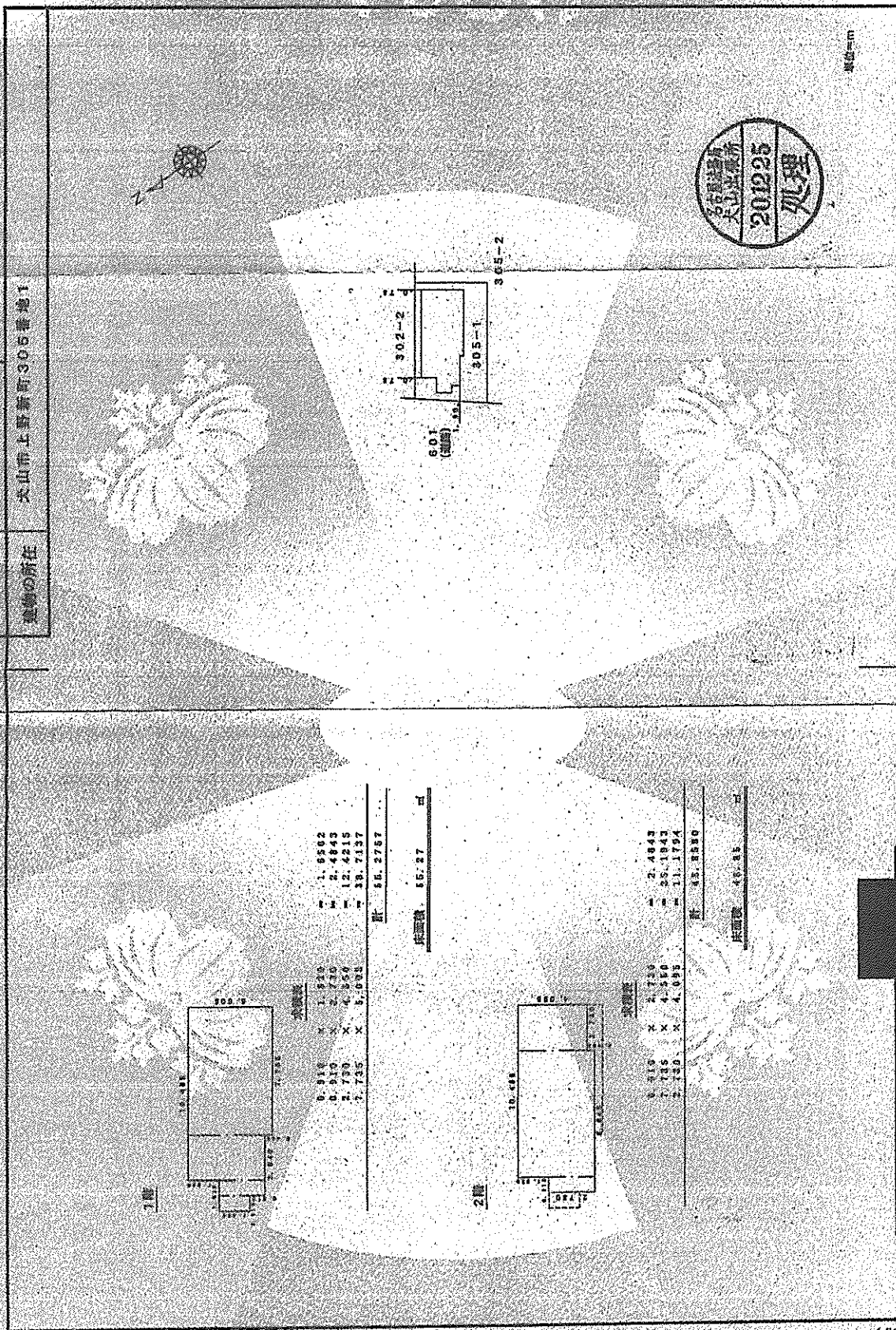
登記年月日：平成20年12月25日

4101026

これは図面に記載されている記号を正確に理解し、確認すること。
(名古屋法務局・春日井支局管轄)
令和7年1月9日 大津地方裁量官

建物平面図
面図

登録番号	305-1
建物の所在	大山市上新町305番地1



(会員専用)

作成者

縮尺

1/250

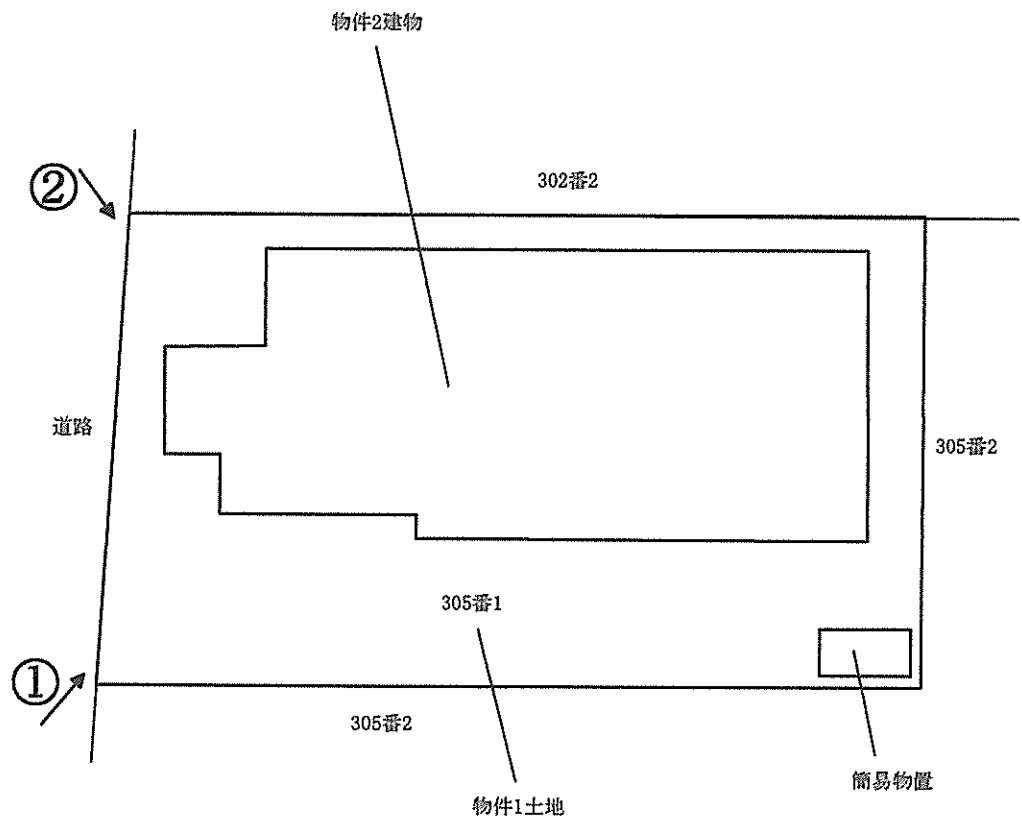
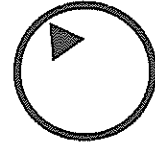
申請人

縮尺

1/600

A4判に縮小

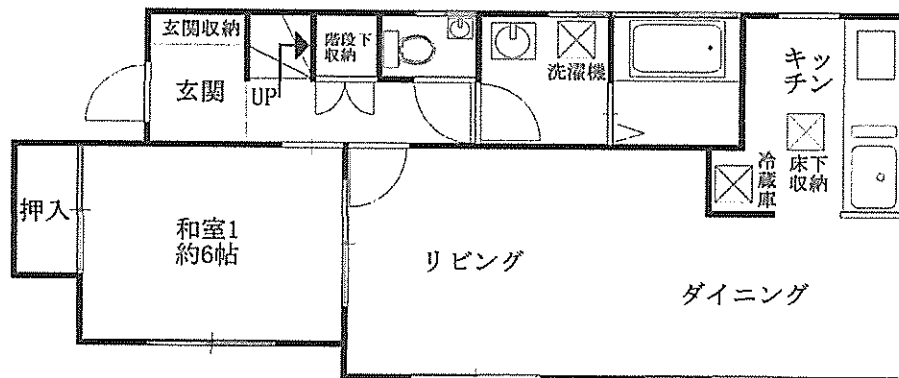
土地建物配置図(概略)



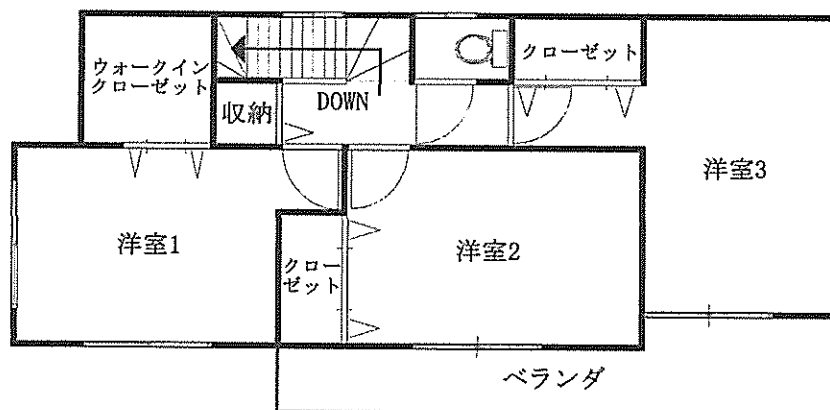
※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。

建物間取図(概略)

1階



2階



現況写真



写真①



写真②