

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 7 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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 11 月 19 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 12 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 10 月 7 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 | 一宮市西萩原字妙楽寺前 |
| | 地 番 | 33 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.07 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市西萩原字妙楽寺前 |
| | 地 番 | 34 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.66 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 一宮市西萩原字妙楽寺前 34 番地 1、33 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 34 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 98.67 平方メートル
2 階 69.96 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 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

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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

【物件番号 1, 2】

隣地（地番 3 3 番 3, 3 4 番 2, 3 5 番及び 1 3 1 2 番 1）との境界が不明確である。

《 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 | 一宮市西萩原字妙楽寺前 |
| | 地 番 | 33 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.07 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一宮市西萩原字妙楽寺前 |
| | 地 番 | 34 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.66 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 一宮市西萩原字妙楽寺前 34 番地 1、33 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 34 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 98.67 平方メートル
2 階 69.96 平方メートル |

令和 7 年(ケ)第 26 号

令和 7 年 6 月18 日受理

令和 7 年 7 月**28** 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 富 田 勝 則

物 件 目 録

- 1 所 在 一宮市西萩原字妙楽寺前
 地 番 33番1
 地 目 宅地
 地 積 197.07平方メートル

- 2 所 在 一宮市西萩原字妙楽寺前
 地 番 34番1
 地 目 宅地
 地 積 186.66平方メートル

- 3 所 在 一宮市西萩原字妙楽寺前 34番地1、33番地1
 家屋 番号 34番1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 98.67平方メートル
 2階 69.96平方メートル

(2 枚目)

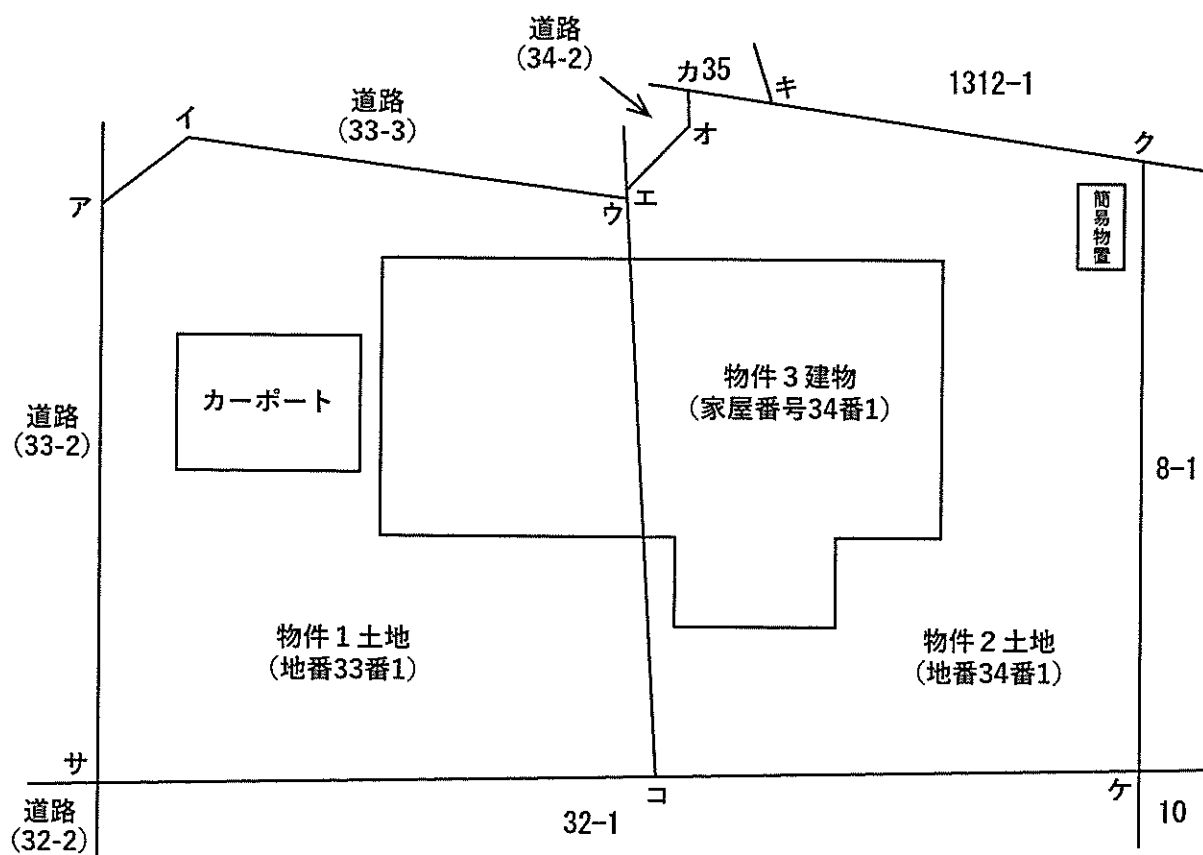
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 物件3建物は、現在誰も居住しておらず、空き家の状態です。 2 物件3建物について、増改築やリフォームはしていませんし、雨漏り等の不具合也没有ありません。 3 物件3建物内では、令和6年12月頃まで中型犬2匹を飼っていました。 4 物件3建物の屋根にある太陽光発電システムは、建物の新築と同時に、建築会社がサービスで設置してくれたものなので、私の所有物です。 5 物件1、2土地（以下「本件各土地」という。）に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。 6 本件各土地の南側境界は、南側隣地との間に沿っている溝のような窪みのところです。

執行官の意見

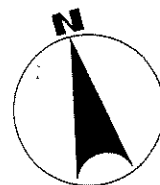
- 1 本件各土地及び物件3建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2枚目のとおり認められる。
- 2 本件各土地の現況等について
 - (1) 本件各土地は、物件3建物の敷地や駐車場等となっている。
 - (2) 境界標については、土地建物位置関係図（概略）のヶ点は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。
 - (3) 各隣地との境界には、側溝やブロック、フェンス等が存在している。
 - (4) アウ間、クケ間及びケサ間の各境界についての簡易計測の結果は、ほぼ建物図面（各階平面図）のとおりであった。
 - (5) ウク間の各境界については、その距離が公図、地積測量図ないしは建物図面（各階平面図）と齟齬している上、カク間上の側溝も途中で屈曲しているなど、その形状がこれらの図面と異なっていることから、境界不明確と思われる。
- 3 物件3建物の現況等について
 - (1) 特段の損傷は認められず、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
 - (2) 屋根裏収納については、天井高が1.5メートル未満であったことから、床面積に算入できない部分と認めた。
- 4 その他
物件3建物に設置されている太陽光発電システムについては、現認状況から物件3建物の屋根に固定され、容易に取り外すことができないものと認められたことから、物件3建物の従物と思われる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 6月19日(木) 9:30 - 9:40	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年 6月19日(木) 13:25 - 13:35	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R7年 6月19日(木) 14:15 - 14:15	一宮市奥町	現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R7年 6月25日(水) 13:00 - 14:35	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、債務者兼所有者立会・聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

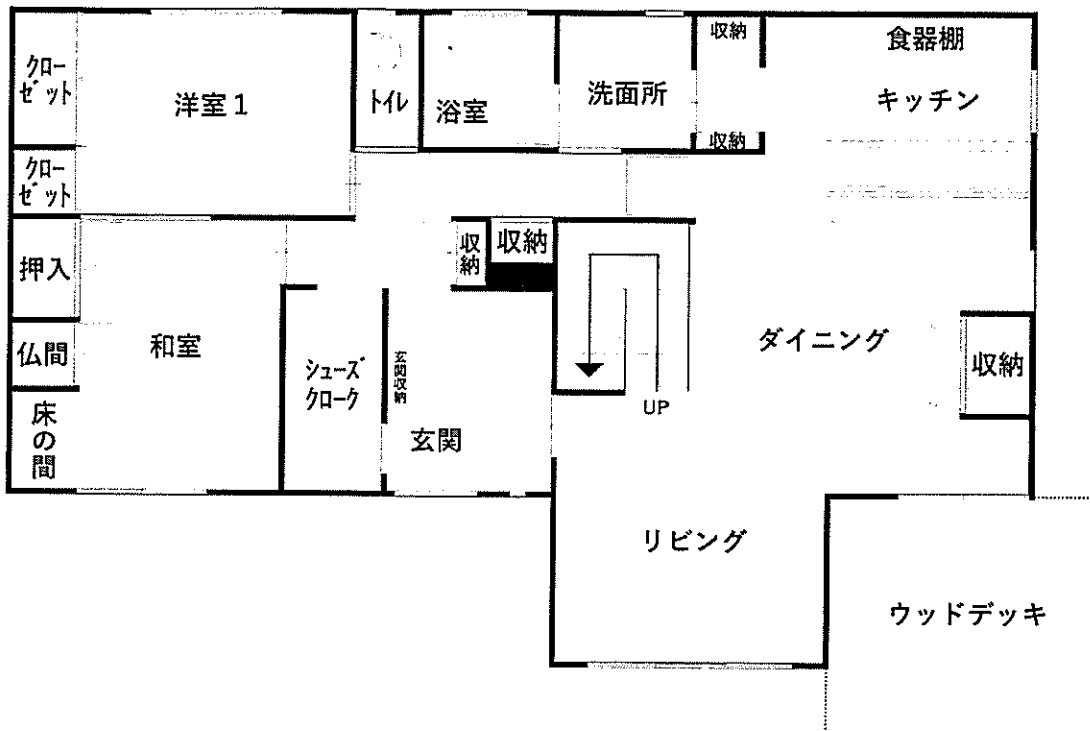
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



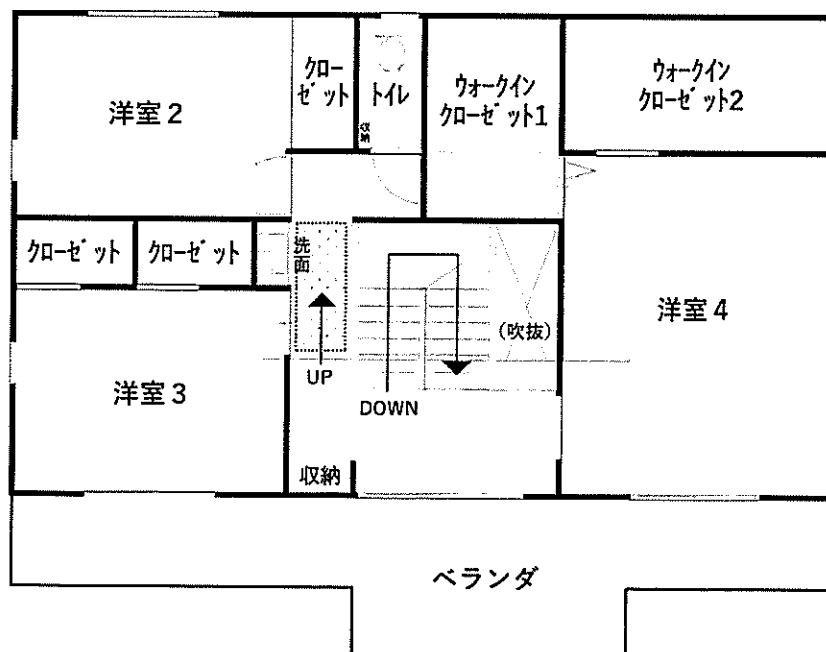
間取図（概略）



1 階



2 階



- : 屋根裏収納の推定位置
- : 屋根裏収納への階段の推定位置

物件3建物

カーポート



本件各土地

① 本件各土地、物件3建物の外観（北西方向から撮影）

物件3建物



ウッドデッキ

② 物件3建物の外観（南東方向から撮影）



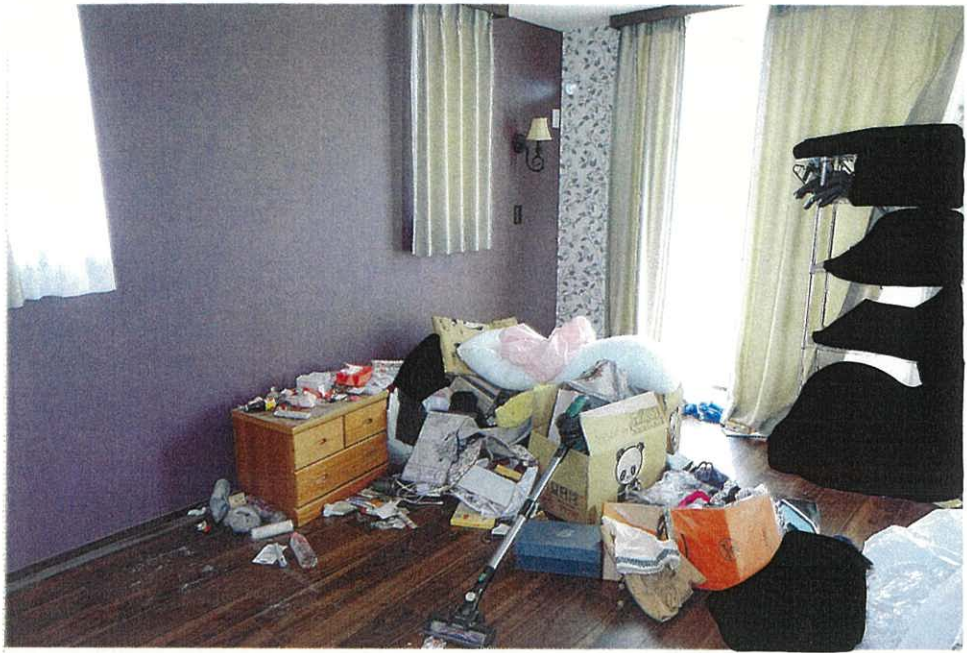
リビング

ダイニング

③ 屋内の状況（リビング、ダイニング）



④ 屋内の状況（和室）



⑤ 屋内の状況（洋室4）



⑥ 屋内の状況（キッチン）



⑦ 屋内の状況（浴室）

令和 7 年 (ケ) 第 2 6 号
令和 7 年 6 月 2 0 日 受 理
令和 7 年 6 月 2 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 1 4 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 , 7 4 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,840,000 円
物件2(土地)	金 1,750,000 円
物件3(建物)	金 19,150,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	一宮市西萩原字妙楽寺前 33番1 宅地 197.07m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	一宮市西萩原字妙楽寺前 34番1 宅地 186.66m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	一宮市西萩原字妙楽寺前34番地1、33番地1 34番1 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1 階 98.67m ² 2 階 69.96m ² 168.63m 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及び2）

位置・交通	名鉄尾西線「萩原」駅の北西方・道路距離約2.2km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農家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	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% — 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口 奥行 その他	383.73㎡ 不整形(別添公図写参照) 約14.0m 約25.4m —
接面道路の状況	西側約3.6mの舗装市道、北側の一部で約3.6mの舗装市道(いずれも建築基準法第42条2項の道路、セットバック要)にはほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件3の敷地として利用されている。 隣接地は居宅、工場等である。	
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(特記事項の通り) 特記事項の通り なし(特記事項の通り)
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38年時は位置の特定が困難であった。昭和61年時は未利用地、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とのことである。 2. 線引後宅地と思われ、分家住宅により建築しているとのことである。立地適正化計画による居住誘導区域外、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。これらの詳細及びその他の建築規制のほか、市街化調整区域のため建築の可否や手続き等について一宮市建築指導課、都市計画課等にて必ず買受前に確認を要する。 3. 上水道は本管はあるが休止中、下水道はなく聴取から浄化槽、都市ガスは本管が西側の道路にあるが使用していないとのことであり、聴取からオール電化とのことである。これらの詳細は一宮市給排水設備課及び東邦ガスにて確認を要する。 4. 簡易物置、カーポートが見られた。	

特記事項	5. 地番35番及び地番1312番1との境界付近に見られる側溝やその周辺の市道に面する側溝について、境界を確定できず詳細は不明である。確定には厳格な測量等を要する。 6. 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、利用状況や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。 7. 北側に工場が隣接しているため念のため土壌汚染等に留意する。 8. 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の確認を要する(物件土地周辺は水深0.5～3m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3）

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1年9月28日 新築 約6年 約19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	軽量鉄骨造 スレートぶき ALC材等 クロス等 クロス、合板等 フローリング、畳等 電気、給排水設備等 オール電化、IHクッキングヒーター、ウッドデッキ、 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	1. 過去に中型犬を2匹飼っていたとのことである。 2. 屋根裏収納（約12～14㎡程度と推定）が見られた。 3. 防犯対策システム（セコム）が見られた。聴取から数か月前まで使用していたが、現在使用できるか詳細は不明とのことである。 また太陽光パネルが見られたが、パワーコンディショナーの位置を把握できず容量も不明である。聴取から所有権留保はないとのことである。 4. キッチンの床に扉が見られたが、使用していないため床下収納か点検口か不明とのことである。 5. ウッドデッキ（約10～12㎡程度と推定）が見られた。 6. 動産類が多く見られ、仕様や状況の把握が困難な箇所があった。 7. その他、経年程度のキズ、汚れ等が見られた。	

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及び2)

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	42,200	0.74	197.07	0.95	5,850,000
2	42,200	0.74	186.66	0.95	5,540,000
合計					11,390,000

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-42

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99.9 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 92 & \div & 42,200 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：特になし

◇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：規模0.95×形状0.99×角地1.00×セットバックリスク0.99

×線引後宅地0.80÷相乗積0.74

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3)

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
3	240,000	168.63	0.61	24,690,000

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。

(主である建物)

・経済的全耐用年数 25 年、経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 19 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 19 年 /
経済的全耐用年数 25 年) } × (1 - 観察減価等 20 %) ÷ 0.61

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	5,850,000	0.50	法定地上権	2,930,000
2	5,540,000	0.50	法定地上権	2,770,000

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	5,850,000	－ 2,930,000		0.90	0.70	1,840,000
2	5,540,000	－ 2,770,000		0.90	0.70	1,750,000
3	24,690,000	＋ 5,700,000	1.00	0.90	0.70	19,150,000
一括価格 (合計)						22,740,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域の市場性、総額からの市場性、境界リスク及び第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。

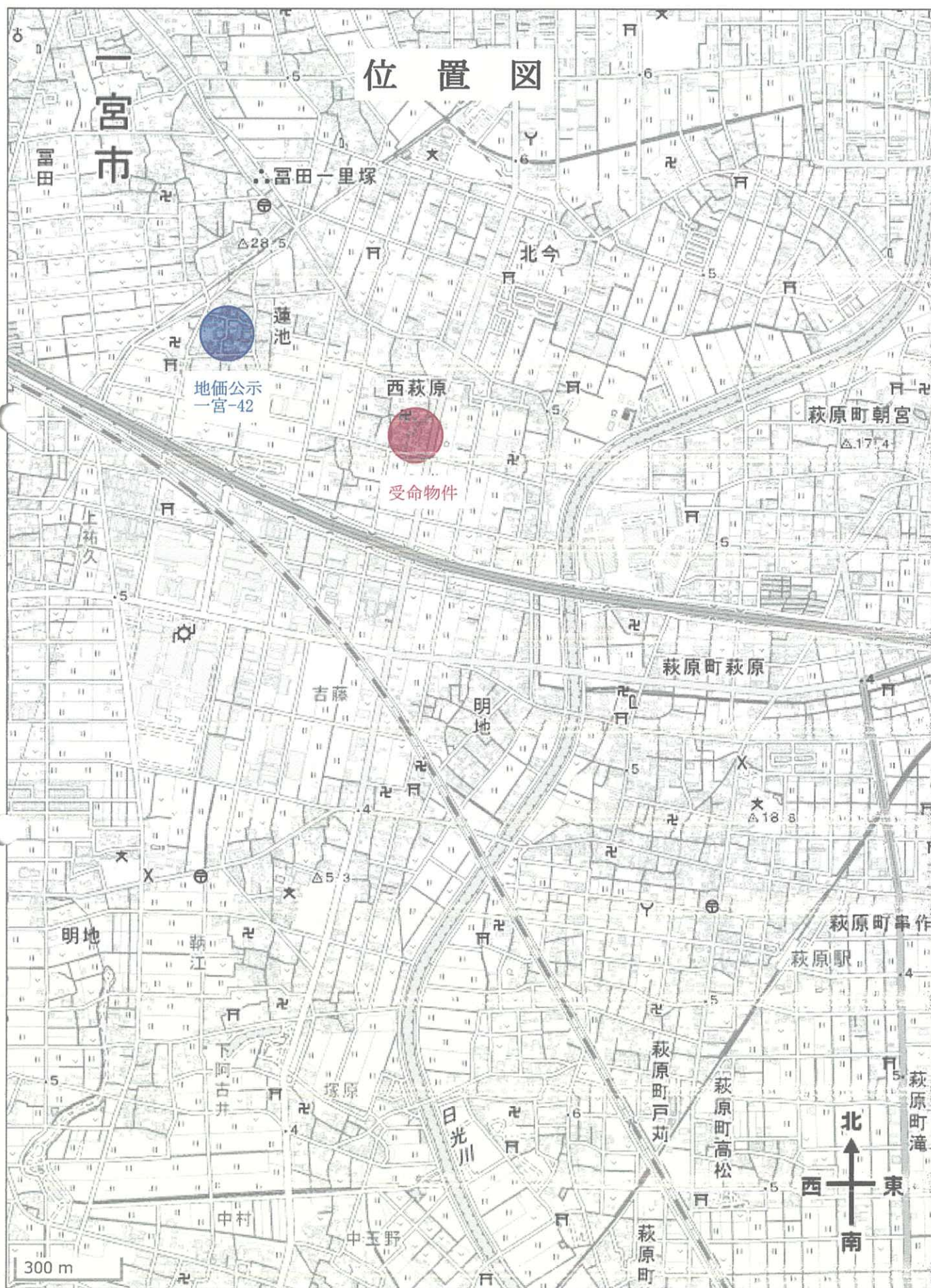
第6 参考価格資料

地価公示価格 : (一宮-42)
所 在 : 一宮市蓮池字郷中475番1外
価 格 : 38,900円/㎡
位 置 : 名鉄尾西線「萩原」駅の北西方約2.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 163㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 西側4.6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する地域

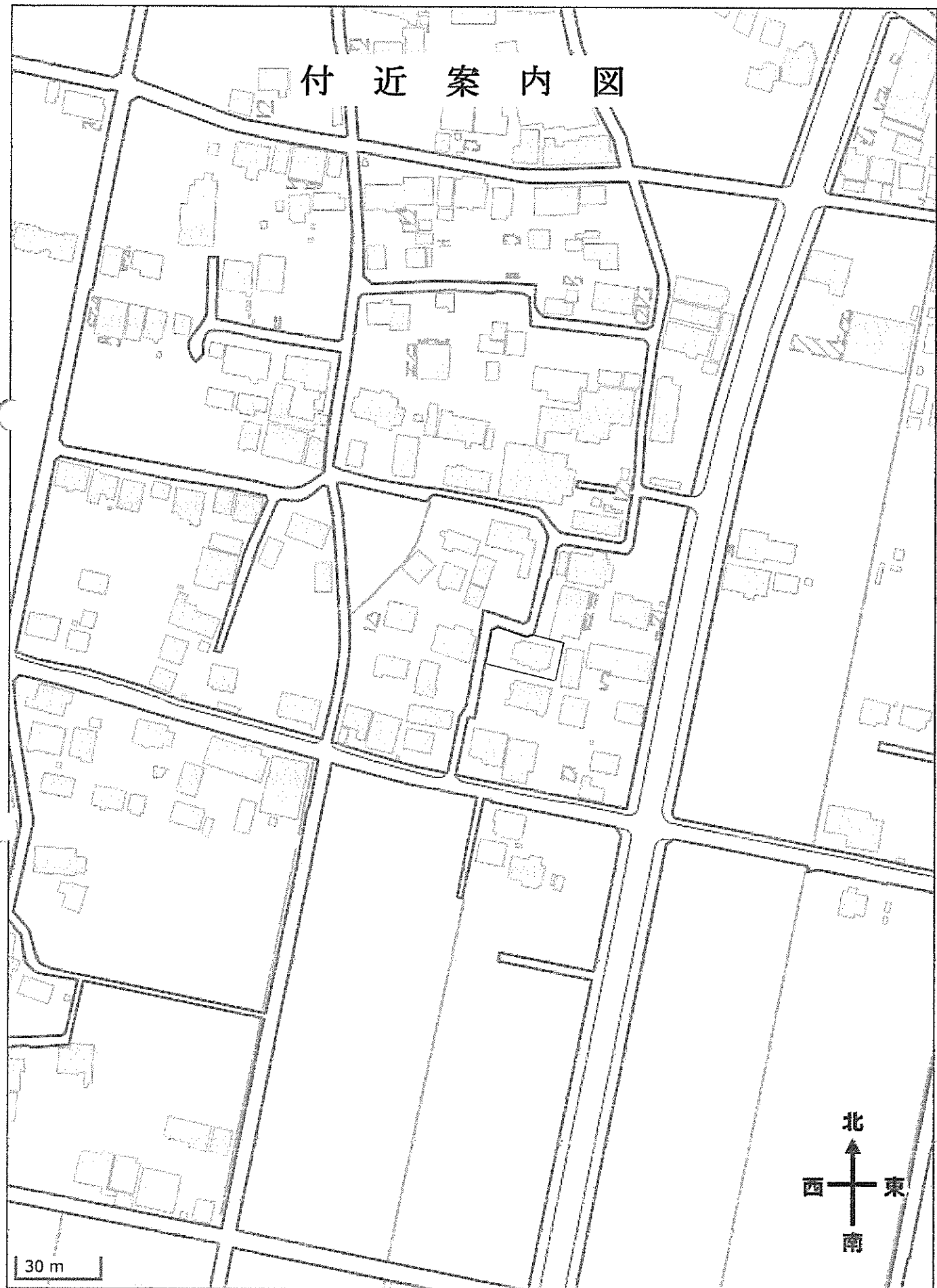
第7 附属資料の表示

- 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

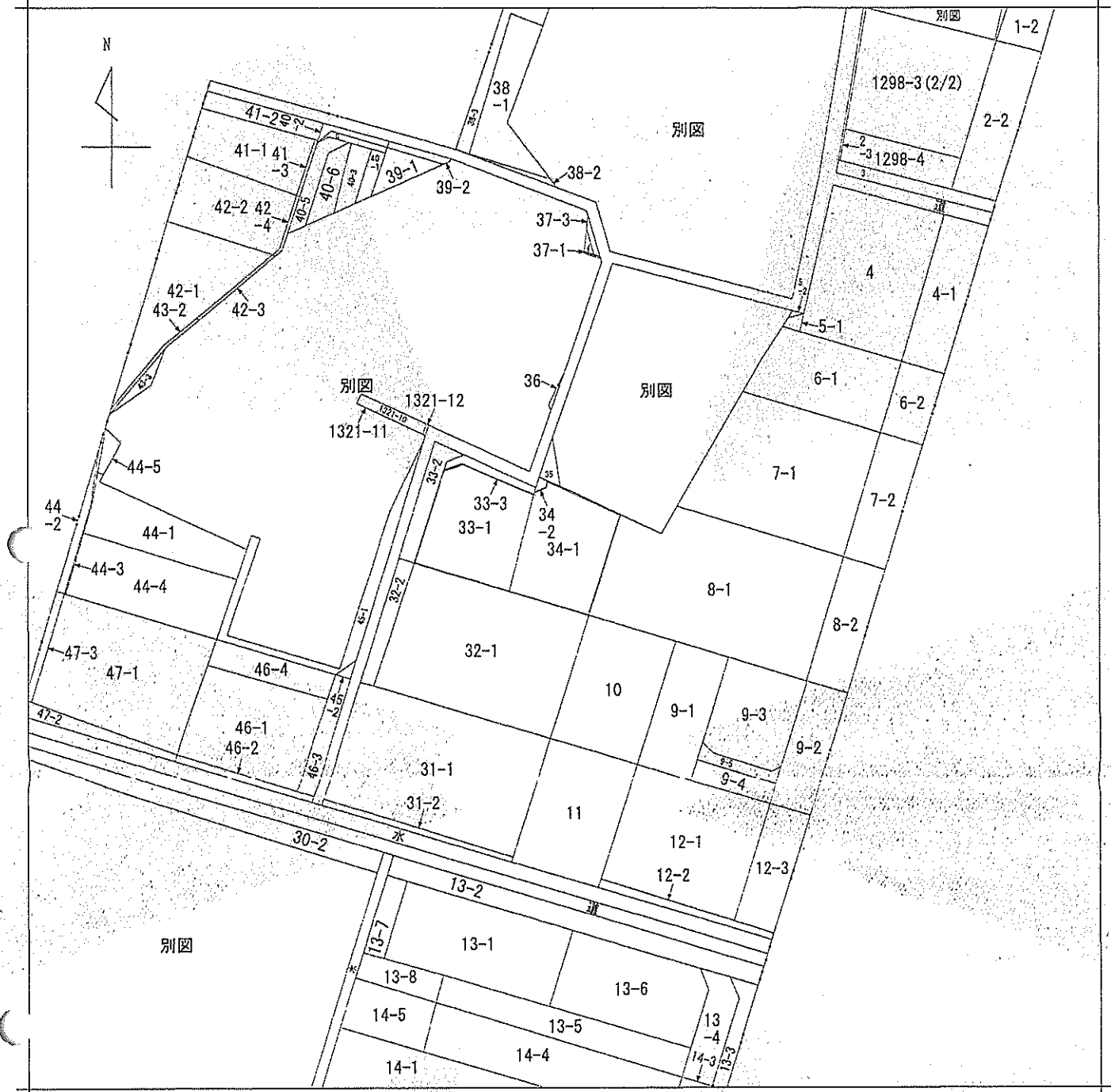
以 上



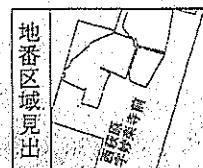
付 近 案 内 図



出典：国土地理院



(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	一宮市西萩原字妙楽寺前				地番	34番1			
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7年5月15日

名古屋法務局一宮支局

地図整理番号: M58774

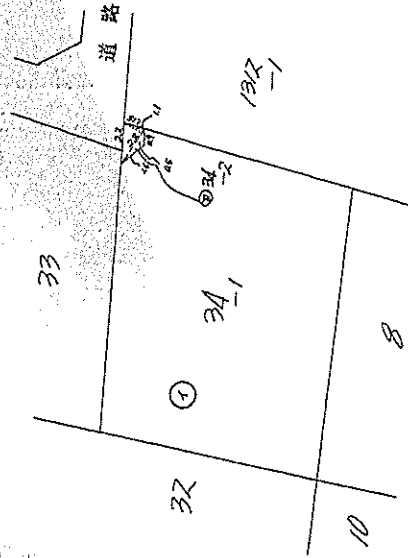
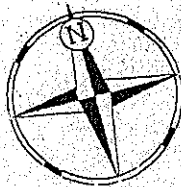
登記官

登記年月日：昭和52年6月1日

前 34 (新) 1315491

地 積 測 量 図

地 番	34-1 34-2
土地の所在	尾鷲市東萩原字妙楽寺前



求 積 ③ 34-2
 $22 \times (11 + 0.5) \times \frac{1}{2} = 176$
 地 積 176 m^2
 34-1
 $188.42 - 1.76 = 186.66$

単位 m

縮尺 1/300

S 52 6.1

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5月15日 名古屋法務局一宮支局 登記官

登記年月日：令和1年10月3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。
令和7年5月15日 名古屋法務局一宮支局

令和7年5月15日

名古屋法務局・宮文局

附錄四

建 各 物 面 圖 面 圖

家屋番号	34番1
建物の所在	一宮市西萩原字妙桑

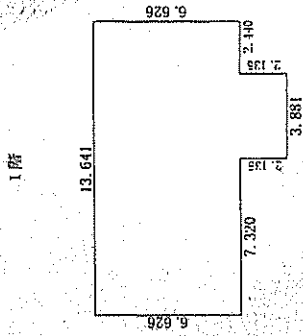


表 續

3.881 × 2.135	= 8.285935
13.641 × 5.526	= 90.385266
合計	98.671201
床面積	98.67 m ²

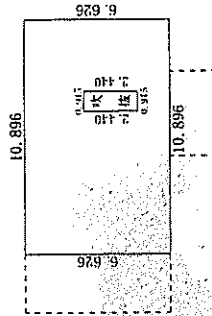
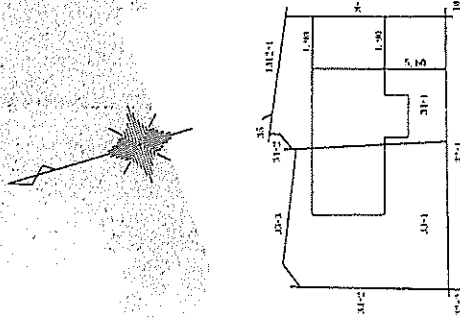


表 續 求

-6.626×3.881	$= -25.715506$
-0.915×1.441	$= -1.318515$
-3.355×6.626	$= -22.230230$
-7.541×2.745	$= -20.709045$
合 計	69.964296
床面積	69.96 m ²



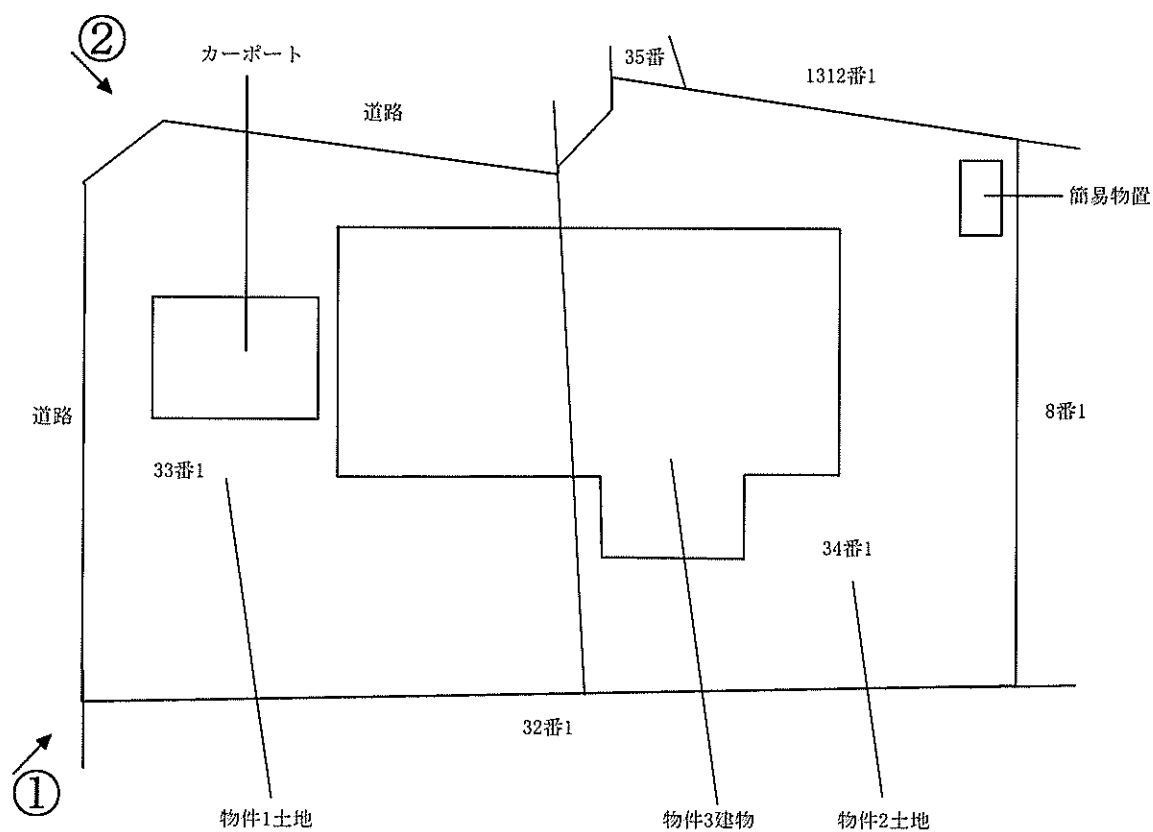
作者

申請人

250

500
縮尺

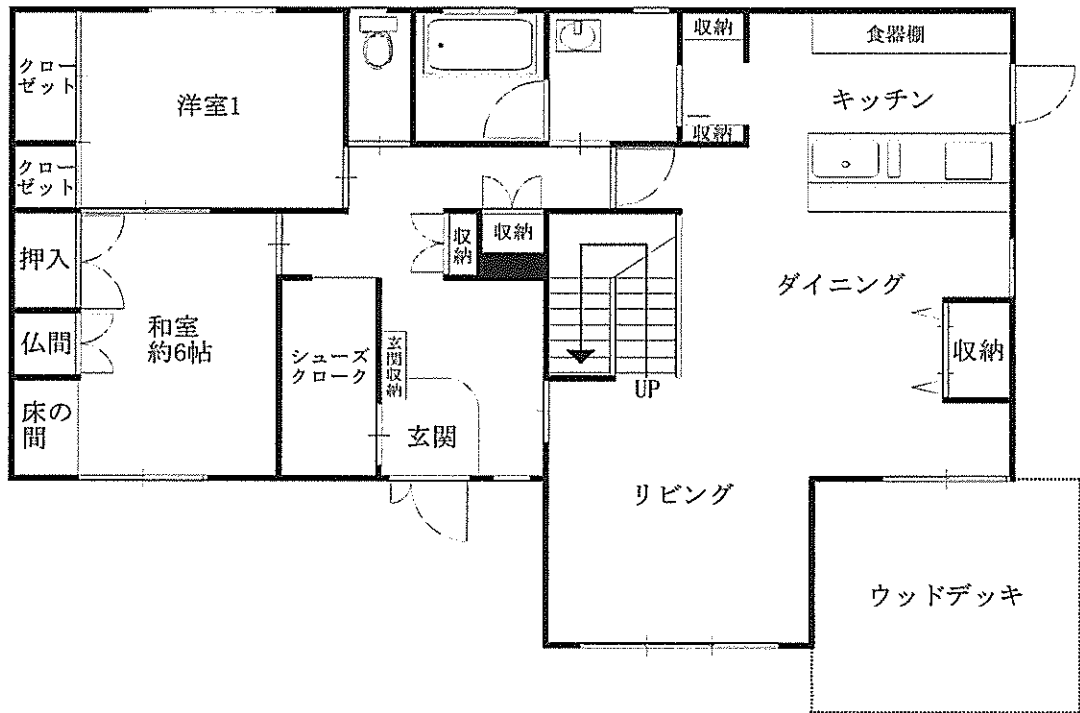
土地建物配置図(概略)



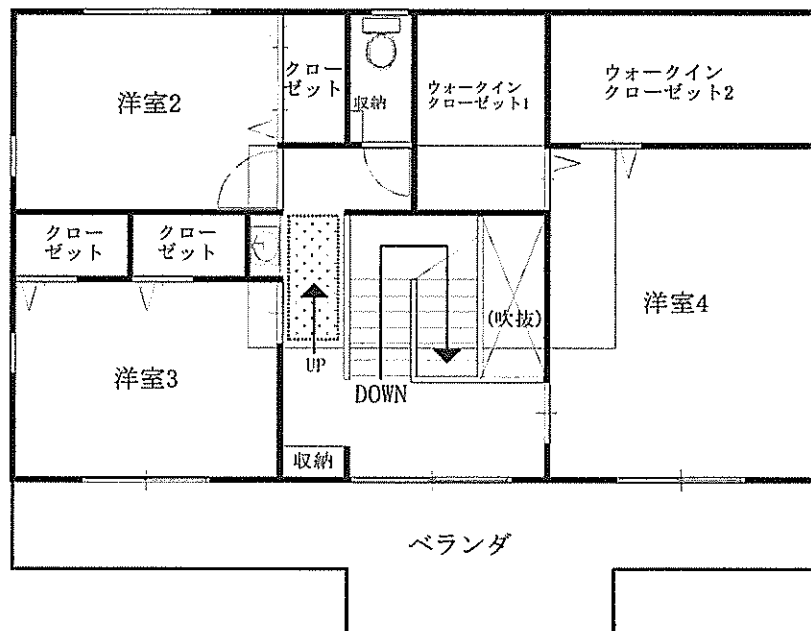
※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。

建物間取図(概略)

1階



2階



 : 屋根裏収納の推定位置

□□□□：屋根裏収納への階段の推定位置

現況写真



写真①



写真②